



Gutachten Nr. 10432

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Wohnungseigentums Nr. 26

ETW-Nr. 26 im 2.OG postalisch Mitte links als 2-Zimmerwohnung im Gebäudeteil Auerstraße 47 (Neubau-Vorderhaus)

auf dem Grundstück

Auerstraße 47, 49, Richard-Sorge-Straße 68

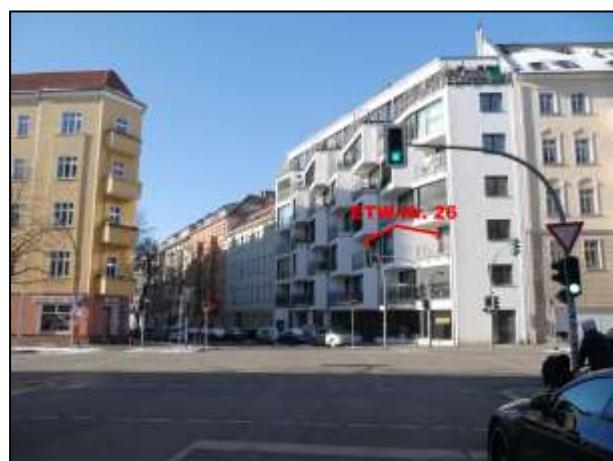
in

10249 Berlin-Friedrichshain (Friedrichshain-Kreuzberg)

-Wohnungsgrundbuch von Friedrichshain - Blatt 31517 N-



Eckgrundstück Auerstraße 47, 49 u.a.



Neubau-VH Auerstr. 47 - ETW-Nr. 26 im 2.OG



Grundriss Auerstr. 47 (ETW-Nr. 26 im 2.OG)



Flurkarte (Auerstr. 47/49 Richard-Sorge-Str. 68)

**Auftraggeber:
Geschäftszeichen:**

**Amtsgericht Kreuzberg
30 K 11/22**

Verkehrswert:

345.000,00 €

(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs)

Bewertungsstichtag:

18.02.2025

Textfassung



Inhaltsverzeichnis*

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	30
6. Objektbeurteilung	37
C. Bewertung	38
1. Bewertungsgrundlagen	38
2. Bodenwert.....	40
3. Ertragswert.....	41
4. Verkehrs-/Marktwert	43
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	47



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 26 mit 93/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Auerstr. 47, 49, Richard-Sorge-Str. 68 (Flurstück 285) im 2. Obergeschoss postalisch Mitte links bzw. im Stichflur postalisch rechts im Gebäudeteil Auerstraße 47 als Neubau-Vorderhaus belegene ca. 43,49 m² große 2-Zimmerwohnung mit unmittelbar hinter der Wohnungseingangstür anbindendem Wohn-/Esszimmers als sogen. Wohnküche mit Garderobennische links neben der Wohnungseingangstür ohne einen Flur o.ä. als Sicht- und Schallschleuse zum Treppenhausflur und rechts hinter der Wohnungseingangstür anbindendem innenliegendem und motorisch belüftetem und künstlich belichtetem Badezimmer sowie einem Schlafzimmer als gefangenes Zimmer mit Zugang über das davor belegene Wohn-/Esszimmer mit Küche (Wohnküche) und Balkon mit Orientierung auch beider Zimmer sind nach Süden zur Auerstraße in einem 7-geschossigen Neubauprojekt mit Vorderhaus und Seitentrakt mit Flachdach nebst Aufdach-Terrassen und vollständiger Unterkellerung u.a. als Tiefgarage mit 11 PKW-Stellplätzen als Sondereigentume aus dem Jahre 2019 sowie einem voll unterkellerten 6-geschossigen Altbau-Trakt mit Vorderhaus nebst rechtem Seitenflügel sowie ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss aus dem Jahre 1904 mit ggf. jeweils noch partiell vorliegenden Fertigstellungsdefiziten und ggf. noch andauernden Mängelbeseitigungsmaßnahmen.

Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich um eine Blockrand- und Blockinnenbebauung mit bzgl. des Altbaubestandes umfassend bis in die Gebäudesubstanz instandgesetzten und modernisierten sowie baulich durch Neubaumaßnahmen erweiterten Komplex u.a. mit Fassaden-Aufzug an der hofseitigen Vorderhausfront mit Stationen auf den Zwischengeschoßpodesten. Sondernutzungsrechte sind u.a. an den Garten- und Terrassenflächen der im Erdgeschoss belegenen Wohnungen und an 2 massiv umbauten Kellerräumen vermtl. für die beiden im Altbau-Vorderhaus belegenen Läden ausgewiesen.

Abstellkeller für die Wohnungseigentume als Alu-Lamellen- und Stabmattenboxen werden durch die WEG-Verwaltung zugewiesen. Nach vorliegendem Teilungsplan ist dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 26 der Kellerraum Nr. K26 als Stabmattenbox im Altbau-Vorderhaus unmittelbar hinter dem links spannenden Zugang vom Treppenabgang aus als 1. Kellerverschlag hinter dem Türdurchgang neben dem straßenseitigen Hausanschlussraum „Altbau“ zugewiesen.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 26 ist das dinglich gesicherte gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht mit Blatt 31518N (ETW-Nr. 27) an der Fläche im Flur des Treppenhauses vor den Wohnungseigentumen Nrn. 26 und 27 bezeichnet mit SNR 27 zugeschrieben.

Dem Vernehmen nach war ursprünglich ein gemeinschaftlicher Vorflur mit einer Wandscheidung auf Höhe des anbindenden Aufzugsschachtes mit gemeinsamer Zugangstür für die an den Stichflur anbindenden beiden Wohnungseigentume Nrn. 26 und 27 vorgesehen, wozu allerdings eine Baugenehmigung erforderlich war, die seinerzeit von dem hierfür zuständigen Bauträger nicht beantragt und die Maßnahmen letztlich nicht realisiert worden ist.



Nach Sachlage bestand für die Wohnungseigentüme Nrn. 26 und 27 Eigentümeridentität, so dass bei einer Zusammenlegung beider Wohnungseigentüme die Flurfläche als nutzbare Wohnfläche eingebunden worden wäre.

Bei allerdings nicht bestehender Eigentümeridentität z.B. nach Versteigerung des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 26 stellt das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an dem Flurteil aufgrund der fehlenden individuellen Nutzungsmöglichkeit für das Wohnungseigentum Nr. 26 nach diesseitiger Auffassung keinen relevanten Vorteil dar, da insbesondere auch der Verkehrsweg zur Gefahrenabwehr u.a. im Brandfall frei zu halten ist, so dass auch eine Möblierung des Flurteils oder eine Nutzung als Lager- bzw. Abstellfläche (Schuhschrank o.ä.) bei Herstellung einer Wandscheidung mit zusätzlicher Eingangstür aus dem Treppenhaus nicht in Betracht kommt. Die Reinigung des Treppenhausflurs dürfte durch die WEG erfolgen.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Auerstr. 47, 49, Richard-Sorge-Str. 68 (Flurstück 285) in 10249 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) weist 1.484 m² Größe auf - das Eckgrundstück befindet sich an zwei untergeordneten Quartierstraßen, wobei die Auerstraße als Einbahnstraße ausgelegt ist. Es handelt sich um einen noch zentralen Stadtbereich mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie zufriedenstellender Versorgungslage - lt. Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel handelt es sich um eine gute Wohnlage.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs sind eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung des Wohnungseigentums Nr. 26, ein Überbaurentenverzicht und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bzgl. eines erweiterten Netzstationsrechts zugunsten des diesbzgl. Versorgungsträgers ausgewiesen.

Belastende oder begünstigen Baulasteintragungen bestehen nach Sachlage nicht. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster liegt vermtl. nicht vor - diesbzgl. Angaben konnten auf diesseitige Anforderung seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

- **Ausstattung:**

Der Gebäudekomplex weist eine Zentralheizungsanlage mit Wärmetauscherstation und Fernwärmeversorgung nebst Fußbodenheizung in den Neubaubereichen und Konvektoren in den Altbaubereichen bzw. sogen. Handtuchwärmer in den Badezimmern sowie zentrale Warmwasserversorgung auf. Es sind Echtholzparkettböden und Feinsteinzeug- bzw. keramische Fliesenböden in den Wohnungen vorhanden. Die Wohnungen weisen Holz-Isolierglasfenster und -fensertüren, neue Wohnungseingangs- und Raumtüren im Altbau und hier einen komplett erneuerten Ausbau mit Neukonfiguration der Grundrisszuschnitte und des Anbaus eines Fassadenaufzugs an der hofseitigen Front vor dem Treppenhaus sowie die Erneuerung der gesamten medialen Ver- und Entsorgungsleitungen im Zuge der Mod.-/ Inst.- und Umbaumaßnahmen u.a. mit Dachraumausbau zu Wohnzwecken im Bereich des Altbaubestandes auf. Der Neubaukörper nebst Tiefgarage weist einen durchgehend zeitgerechten Ausbaustandard auf gehobenem aktuellem Ausbau-Niveau u.a. mit Aufzugsanlagen und Fußbodenheizung, modernen Badezimmern und zeitgerechten Küchenausstattungen auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist gleichfalls einen entsprechenden Ausbaustandard auf.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 26 beträgt gemäß Angabe des Vertreters der Mieterin sowie nach Angabe des Eigentümers ca. 48,00 m².

Diesbzgl. Angaben seitens der zuständigen WEG-Verwaltung konnten auf diesseitige Anforderung bereits am 04.02.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.



In der Teilungserklärung sowie den nicht bemaßten Teilungsplänen sind Wohnflächenangaben nicht vorhanden.

Tatsächlich umfasst die Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 26 nach vorliegendem unbebaßtem maßstäblichem Teilungsplan nach diesseitiger Ermittlung lediglich ca. 42,44 m² zzgl. der anrechenbaren Balkonfläche mit $\frac{1}{4}$ der Grundfläche von 4,40 m² gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin als ortsüblicher Ansatz für Freisitzflächen nach Wohnflächenverordnung mit 1,05 m² respektive anrechenbarer Wohnfläche incl. der Balkonfläche von ca. 43,49 m². Die seitens der Ortsbesichtigung angegebene Wohnfläche von 48,00 m² umfasst nach Sachlage noch die mit hälftiger Fläche berücksichtigte Balkon- bzw. Freisitzfläche.

Die diesseitig ermittelte anrechenbare Wohnfläche wird im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde gelegt.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Für das hier betroffene Wohnungseigentum besteht nach Sachlage ein gewerblicher Mietvertrag zum Zwecke der Untervermietung im Rahmen von Kurzzeitvermietungen respektive von zeitlich auf $\frac{1}{2}$ Jahr oder längstens auf 1 Jahr befristeten Mietverträgen bei Verfügbarkeit einer Möblierung ohne die bauseitige Küchenausstattung.

Aufgrund einer bei derzeit vorliegendem Vermietungsmodell mit gewerblicher Untervermietung im Rahmen der Vereinbarung von Kurzzeitmietverhältnissen zugrunde zu legenden außerordentlichen Kündigung gemäß ZVG nach diesseitigem Kenntnisstand zum ersten möglichen Termin ist die kurzfristig freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zum Zwecke einer Vermietung zu konservativen marktüblichen Konditionen oder zur Eigennutzung zugrunde zu legen.

Nach Angabe des Wohnungseigentümers soll der bestehende Mietvertrag mit dem Generalmietter des Wohnungseigentums darüber hinaus mit einer Frist von lediglich 2 Monaten kündbar sein, wobei vermtl. auch ein bestehendes Untermietverhältnis untergehen dürfte. Bei hier vorliegender Vermietungssituation besteht das aktuelle Untermietverhältnis lediglich bis Ende März 2025. Bei einer nachfolgenden Zwischenvermietung kommt nach Sachlage ggf. das außerordentliche Kündigungsrecht nach ZVG zur Anwendung (s.o.)

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wird für die Verkehrswertermittlung die (kurzfristig) bezugsfreie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

- **Erhaltungszustand:**

Insgesamt handelt es sich um einen gepflegten und erst in den letzten Jahren neu hergestellten Wohn- und Geschäftshauskomplex mit 56 Wohnungseigentümern, 3 Teileigentümern als Gewerbeträßen (Läden) und 1 Teileigentum als ehemaliger Technikraum (bzw. nunmehr Lagerraum) sowie 11 Teileigentümern als PKW-Tiefgaragenplätze respektive insgesamt 71 Sondereigentümern mit derzeit ggf. noch bestehenden kleineren Fertigstellungsdefiziten und Mängelbeseitigungsmaßnahmen noch aus der Bauphase.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 26 sind bei Freiwerden respektive Beendigung des Generalmietverhältnisses und des einhergehenden Kurzzeit-Untermietverhältnisses oder einer entsprechenden Zwischenvermietung lediglich Schönheitsreparaturen erforderlich - der diesbzgl. Auswand ist im Verkehrswert mit rd. 2.000,00 € berücksichtigt.

Verkehrswert am 18.02.2025 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

345.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**

Amtsgericht Kreuzberg, Abt. 30, Möckernstr. 130 in 10963 Berlin

Beschluss vom 18.12.2024 mit Verfügung vom 13.01.2025 (18.12.2024) sowie Posteingang am 15.01.2025

- **Bewertungsobjekt:**

Wohnungseigentum Nr. 26 auf dem Grundstück Auerstraße 47, 49, Richard-Sorge-Straße 68 (Flurstück 285) in 10249 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)

[das betreffende Wohnungseigentum Nr. 26 befindet sich im 2.OG postalisch Mitte links im Treppenhaus des Neubau-Vorderhauses Auerstraße 47 mit Orientierung der Fenster und des Balkons zur Auerstraße nach Süden - dem Wohnungseigentum ist das dinglich gesicherte gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht mit Blatt 31518N (ETW-Nr. 27) an der Fläche im Flur des Treppenhauses vor den Wohnungseigentümern Nrn. 26 und 27 bezeichnet mit SNR 27 zugeschrieben; Abstellverschlüsse werden als Gemeinschaftseigentum durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen]

- **Bewertungsgrund:**

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 11/22

- **Wertermittlungsstichtag:**

18. Februar 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)

- **Qualitätsstichtag:**

18. Februar 2025 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)

- **Besichtigungstermin:**

Dienstag, der 18.02.2025
anwesend:

- die Kurzzeitmieterin des Wohnungseigentums Nr. 26 (anonymisiert, § 38 ZVG)
- ein Vertreter der Generalmieterin des Wohnungseigentums Nr. 26 (anonymisiert, § 38 ZVG)
- der Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 26 gemäß Abt. I Nr. 2 als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG)
- der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Wohnungseigentum Nr. 26 konnte anlässlich des Ortstermins durch die Kurzzeitmieterin des Wohnungseigentums zugänglich gemacht werden.

Seitens des Wohnungseigentümers konnten außerdem die allgemeinen Gebäudebereiche u.a. mit Teilen des Kellergeschosses u.a. mit dem hierin belegenen und dem Wohnungseigentum Nr. 26 zugewiesenen Kellerabstellverschlag und die Tiefgarage zugänglich gemacht werden. Die Freiflächen des Grundstücks im Bereich des Innenhofes konnten durch den Unterzeichneten gleichfalls in Augenschein genommen werden, so dass ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Anwesens und des Gebäudekomplexes sowie des hier betroffenen Wohnungseigentums getroffen werden konnten.

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden ergeben sich aus dem dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**
Friedrichshain, Blatt 31517 N
(Amtsgericht Kreuzberg)
 - **Gemarkung:**
Friedrichshain
 - **Flur, Flurstücke:**
8, 285 (1.484 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
 - **Grundstücksgröße:**
1.484 m² gemäß Grundbuch und Kataster
 - **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Auerstraße 47, 49, Richard-Sorge-Straße 68 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
 - **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
93/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 26
[Für das hier betroffene Sondereigentum ist das dinglich gesicherte gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht mit Blatt 31518N (ETW-Nr. 27) an der Fläche im Flur des Treppenhauses vor den Wohnungseigentümern Nrn. 26 und 27 bezeichnet mit SNR 27 begründet.]
 - **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - **Lasten und Beschränkungen:**
Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines 93/10.000 Miteigentumsanteils und auf Bildung eines damit zu verbindenden Sondereigentums an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 26, für eine männliche Person [anonymisiert, § 38 ZVG]. Gemäß Bewilligung vom 13.03.2015 (UR-Nr. 254/2015, Notar Rasmus Pichler in Berlin) eingetragen am 20.03.2015 bzw. aufgrund des Europäischen Nachlasszeugnisses vom 09.11.2018 (Amtsgericht Sofia (Bulgarien), Nummer 64218/18) neu eingetragen am 05.02.2019
[Bei dem Eigentumsübertragungsvormerkungsberechtigten handelt es sich tatsächlich um den aktuellen Eigentümer des zwischenzeitlich bereits fertiggestellten und als Sondereigentum abgeschlossenen Wohnungseigentums, so dass die Vormerkung bereits obsolet ist.]
- Verzicht des jeweiligen Eigentümers von Friedrichshain Blatt 895N auf Überbaurente gemäß Bewilligung vom 10.08.2015 (UR-Nr. 992/2015, Notar Rasmus Pichler in Berlin) und notarieller Eigenurkunde vom 24.09.2015 des Notars Rasmus Pichler in Berlin mit Eintragungsdatum vom 10.11.2015
- nur lastend auf dem Flurstück 29 [285]:
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betreiben einer Netzstation nebst Elektroenergieleitungen einschließlich Fernmeldekabel nebst Zubehör) für das betreffende Versorgungsunternehmen [anonymisiert, § 38 ZVG] gemäß Bewilligung vom 10.07.2015 (UR-Nr.



862/2015, Notar Rasmus Pichler in Berlin) und notarieller Eigenurkunde vom 09.10.2015 des Notars Rasmus Pichler in Berlin mit Eintragungsdatum vom 30.11.2015

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 29.06.2022

(Evtl. vorstehende Lasten und Beschränkungen bzw. Rechte bleiben im Rahmen der Verkehrs-wertermittlung im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt, so dass tatsächlich ein Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Lasten und Be-schränkungen aus Abt. II des Grundbuches ausgewiesen wird.)

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Zuschnitt des Grundstücks Auerstraße 47, 49, Richard-Sorge-Straße 68 (Flurstück 285) ist unregelmäßig. Die Straßenfrontlänge zur Auerstraße beträgt ca. 30,05 m und die Straßen-frontlänge zur Richard-Sorge-Straße ca. 25,48 m.

Die Tiefe des Grundstücks entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze rechtwinklig zum Straßenraum der Richard-Sorge-Straße beträgt ca. 52,72 m. Die Tiefe des Grundstücks entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze zunächst rechtwinklig zum Straßenraum der Auerstraße beträgt ca. 16,00 m und verschwenkt hiernach leicht nach Norden über ca. 10,76 m, um dann rechtwinklig nach Süd-Westen über ca. 18,03 m Länge bis auf die rückwärtige respektive süd-westliche Grundstücksgrenze abzuknicken. Die rückwärtige Grundstücksgrenze verläuft hierzu und auch zu der nord-westlichen Grundstücksgrenze jeweils rechtwinklig und weist eine Länge von 18,06 m auf.

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,2 - die Straßenfrontlängen und der Zuschnitt des Eckgrundstücks sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender Bebauung als Blockrand- bzw. Blockinnenbebauung sind friedensstellend.

- **Bauwich:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex mit den Gebäudeteilen Auerstraße 47, 49 und Richard-Sorge-Straße 68 als Blockrand- und Blockinnenbebauung weist keine Grenzabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken auf - die beiden angrenzenden Nachbargrundstücke innerhalb des hier betroffenen Blocks mit Altbaubestand sind als Blockrandbebauung bzw. gleichfalls mit Grenzbebauungen im Blockinnenbereich zu dem hier betroffenen Grundstück belegt (siehe anliegende Flurkarte).

Rückwärtig bzw. entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze grenzt eine weiträumige Friedhofsanlage des St. Petri- und St. Georgen-Friedhofs an.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

- **Untergrund:**

Das hier betroffene Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Geschiebemergel nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971).

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand und mittel schluffiger Sand im Oberboden bzw. Mittel-

sand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden mit eckig kantigen Steinen (überwiegend mittlerer Anteil im Ober- und Unterboden).

Für das Grundstück besteht keine Gefahr von Schichtenwassereinfluss und auch keine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 15,00 m und 20,00 m im Bereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Einreibewerten der Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

Eine Bescheinigung über eine evtl. Registrierung des hier betroffenen Grundstücks im Bodenbelastungskataster konnte seitens des zuständigen Umwelt- und Naturschutzzamtes Friedrichshain-Kreuzberg auf diesseitige schriftliche Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden - ein diesbzgl. Katastereintrag liegt hiernach nicht vor.

Altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter Bodenkontaminationen über den Eingreibewerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Nach diesseitiger Ermittlung befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht. Ein Aufstellungsbeschluss des zuständigen Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die hier vorliegende bzw. vorwiegende Wohnnutzung im Gebiet liegt nach Sachlage bisher nicht vor.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Planungsrechtliche Grundlage ist insofern bisher § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Umgebung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Hiernach ist die bauliche Umgebung weitgehend geprägt durch 5- bzw. 5½-geschossige Altbebauung aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) und vereinzelte Neubebauung aus den vergangenen rd. 10 bis 20 Jahren mit 6- bis 7-geschossiger Bebauung - auf dem hier betroffenen Grundstück selbst befindet sich ein 6-geschossiger Altbau aus dem Jahre 1904 und ein 7-geschossiger Neubau erst aus den letzten rd. 4-5 Jahren mit weitgehender Fertigstellung vermtl. im Jahre 2019, wobei sich eine Zuordnung als allgemeines Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vornehmen lässt.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 02.09.2021 (Abl. S. 3809) ist das Quartier des hier betroffenen Grundstücks als Wohnbaufläche W₁ mit einer zulässigen GFZ über 1,5 dargestellt bzw. vorgesehen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersu-



chungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das hier betroffene Grundstück liegt gleichfalls nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich aber im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Gebietsname: „Karl-Marx-Allee/Frankfurter Allee ehemals Stalinallee und deren flankierende Bereiche“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 27.02.2021 und in Kraft seit dem 28.02.2021 und insofern diesbzgl. bestehenden Restriktionen.

Das Grundstück befindet sich gleichfalls in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung - Gebietsname „Petersburger Straße“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 21.12.2013 und in Kraft seit dem 22.12.2013 sowie Genehmigungskriterien mit Festlegungen gemäß ABI. vom 18.05.2018 - die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten.

In Verbindung mit der am 03.03.2015 durch den Berliner Senat beschlossenen sogen. Umwandlungsverordnung (UmwandV) besteht für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzgebiete) ein Genehmigungsvorbehalt für Bestandsgebäude (die Verordnung tritt gemäß § 3 nach 5 Jahren nach deren Verkündigung bzw. nach Ablauf der zuletzt am 18.02.2025 beschlossenen Verlängerung ab dem 13.03.2025 am 12.03.2030 außer Kraft) - nicht erfasst ist die Neuerrichtung von Gebäuden mit Eigentumswohnungen.

Der Genehmigungsvorbehalt wirkt zunächst als relatives Verfügungsverbot (§ 172 Abs. 1 Satz 5 BauGB i. V. mit § 135 BGB).

Durch Mitteilung der Verordnung bzw. der davon betroffenen Grundstücke durch die Bezirke an das Grundbuchamt wird eine Grundbuchsperre bewirkt - danach darf eine Rechtsänderung durch das Grundbuchamt nur noch eingetragen werden, wenn eine entsprechende Genehmigung des Bezirks vorliegt (§ 172 Abs. 1 Satz 6 i. V. mit § 22 Abs. 6 BauGB).

Für die Erteilung einer Genehmigung zur Umwandlung ist gemäß § 173 BauGB i. V. mit § 1 AGBauGB das Bezirksamt zuständig - die Erteilung einer Genehmigung für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden in sozialen Erhaltungsgebieten, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, steht nur in atypischen Sonderfällen im Ermessen des Bezirksamts.

Das Bezirksamt hat zu prüfen, ob die Umwandlung die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Einzelfall gefährdet; liegt einer der Tatbestände des § 172 Abs. 4 Satz 2, 2. Alternative oder Satz 3 Nr. 2 bis 6 BauGB vor, ist die Genehmigung zu erteilen - hervorzuheben ist ein Genehmigungsanspruch in dem Fall, dass sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von 7 Jahren nur an die Mieter zu veräußern.

Nach Umwandlung kann der neue Eigentümer Eigenbedarf erst nach Ablauf von 3 Jahren seit dem Ankauf der Wohnung geltend machen (Kündigungs-Sperrfrist gemäß § 577a BGB) - die allgemeine Kündigungsfrist von 3 Jahren beginnt erst zu laufen, wenn der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

Je nachdem, wie hoch der Wohnungsnotstand in einzelnen Gemeinden ist, kann sich diese Kündigungsfrist in speziell von den Landesregierungen ausgewiesenen Rechtsverordnungen auf 5 bis 10 Jahre gemäß § 577a Abs. 2 BGB verlängern, wobei zusätzliche Restriktionen zu beachten sind - im Land Berlin ist die Frist gemäß Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom



13.08.2013 (GVBl. S. 488) seit dem 01.10.2013 in allen Stadtbezirken einheitlich auf 10 Jahre festgesetzt worden.

Noch weiter geht der Mieterschutz bei Sozialwohnungen; werden Sozialwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt, darf der Käufer der umgewandelten Sozialwohnung so lange nicht kündigen, so lange die gekaufte Wohnung der Sozialbindung unterliegt, selbst wenn er die öffentlichen Gelder, mit denen der Wohnungsbau finanziert wurde, vorzeitig zurückzahlt, kann diese Bindung bis zu 10 Jahren bzw. nach Wohnraumgesetz Berlin seit 2017 nunmehr 12 Jahre fortbestehen.

Die Mieter haben nach Erstauflistung ein Vorkaufsrecht - dabei haben sie das Recht, so lange mit ihrer Kaufentscheidung zu warten, bis die Wohnung an einen anderen Wohnungsinteressenten „verkauft“ worden ist; erst wenn ein notarieller Kaufvertrag zwischen Wohnungsverkäufer und Käufer vorliegt, muss sich der Mieter der umgewandelten Wohnung entscheiden, ob er die Mietwohnung kaufen will.

Der Mieter kann zu den Bedingungen des notariellen Kaufvertrages in den Verkauf einsteigen - er hat zwei Monate Zeit für seine Entscheidung.

Für Teileigentüme (u.a. Gewerbegebäuden) bestehen die Restriktionen gemäß § 577a BGB (Kündigungs-Sperrfrist von 3 Jahren) bzw. gemäß § 577a Abs. 2 BGB (Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf 5 bis 10 Jahre) sowie gemäß Kündigungsschutzklausel-Verordnung in Berlin vom 13.08.2013 (GVBl. S. 488) bzw. mit Verlängerung ab dem 01.10.2023 um 10 Jahre auf einheitlich 10 Jahre Kündigungssperrfrist nicht.

Nach Erneuerung der Kündigungsschutzklausel-Verordnung in Berlin vom 01.10.2023 ist eine Befristung der Verordnung bei einer festgesetzten Geltungsdauer von 10 Jahren für den 30.09.2033 vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich außerdem entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Das Grundstück liegt außerdem auch im Geltungsbereich des noch nicht festgesetzten Landschaftsplans „V-L-4 Petersburger Straße“ (AbI. S. 5158).

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2024 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles - ebenso befinden sich auch in der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. im unmittelbaren Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks keine Baudenkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück (Flurstück 285) beträgt ca. 6.189,05 m² in Anlehnung an die vorliegende Nutzungsberechnung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Andreas Reich vom 27.09.2013 als Anlage zum Lageplan vom 27.09.2013 zum Neu- und Umbau- sowie Dachausbauprojekt mit Tiefgarage gemäß Baugenehmigung Nr. 2013/1813 vom 07.04.2014 gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl.

S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) - in Kraft getreten am 01.01. 2017- mit einer GFZ von 4,171 bzw. rd. 4,2 (ohne Berücksichtigung einer GF für den Dachgeschoss-Ausbau mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwert-Richtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 1.042,46 m² mit einer GRZ von 0,702 bzw. rd. 0,7 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 1.484 m² für das Grundstück (Flurstück 285).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß GAA-Modell bzw. bisheriger Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt abweichend von der ImmoWertV 21 unter Berücksichtigung auch der Nicht-vollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss bzw. Spitzboden mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier ist ein diesbzgl. nutzbarer Dachraum vorhanden bzw. bereits zu Wohnzwecken ausgebaut; ein entsprechend nutzbares Kellergeschoss ist nicht vorhanden): $6.114,32 \text{ m}^2 + (243,48 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 6.296,92 \text{ m}^2$ für die Normalgeschosse und das Dachgeschoss ohne Ansatz einer Kellerfläche mit einer wGFZ von 4,243 bzw. rd. 4,2 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,702 bzw. rd. 0,7 bei Ansatz von 1.484 m² Grundstücksfläche.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran.

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Bau-nutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

In der Ermittlung des baulichen Ausnutzungsgrades des Grundstücks sind Nebenanlagen gemäß BauNVO mit befestigten Freiflächen u.a. als Außentreppen, Müllgefäß-Stellplatzflächen, PKW-Stellplatzflächen, Schuppen, Garagen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

Elektro-, Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Fernwärme-, Gas-, Telefon- und Breitbandkabelnetz-Leitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt; ein DSL-Zugang (Internet) ist für das hier betroffene Grundstück verfügbar - DSL-Anschlüsse bzw. IP-basierte Anschlüsse liegen vermtl. bereits an.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum sowohl der Auerstraße als auch der Richard-Sorge-Straße vor



dem hier betroffenen Grundstück eine Mischwasserkanalisation mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation innerhalb eines Abwasserrohrsysteams auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Öffentlicher Raum) wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Auerstraße“ und „Richard-Sorge-Straße“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlagen (Straßen) erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) sind die Straßen erstmalig endgültig hergestellt - für den jeweils hier betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsge setz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.

Nach derzeitig Sach- und Rechtslage sind für die hier betroffenen Grundstücke auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsge setz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Öffentlicher Raum) nicht beigebracht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht abzutreten ist.

- **Baulisten:**

Gemäß vorliegender Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Angaben über evtl. vorliegende begünstigende Baulisten auf benachbarten oder entfernt liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) auf diesseitige Anforderung nicht gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nach Sachlage nicht geführt wird.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Auerstraße 47, 49, Richard-Sorge-Straße 68 (Flurstück 285) befindet sich am nord-östlichen Rand des Ortsteils Friedrichshain bzw. am nördlichen Rand im Berliner Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg noch vergleichsweise zentral in der Metropole innerhalb des Berliner S-Bahnringes (sogen. „Hundekopf“) bzw. innerhalb der Umweltzone der Stadt.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Mitte im Stadtbezirk Mitte beträgt ca. 1.200 m, zu dem nördlich bzw. nord-östlich angrenzenden Ortsteil Prenzlauer Berg im Bezirk Pankow ca. 600 m, zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Lichtenberg im Bezirk Lichtenberg ca. 1.800 m, zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Rum-



melsburg gleichfalls im Bezirk Lichtenberg ca. 2.400, zu dem gleichfalls süd-östlich angrenzenden Ortsteil Plänterwald im Bezirk Treptow-Köpenick ca. 4.600 m, zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Alt-Treptow gleichfalls im Bezirk Treptow-Köpenick ca. 2.700 m und zu dem südwestlich angrenzenden Ortsteil Kreuzberg im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ca. 1.800 m (jeweils Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes westlich des Grundstücks beträgt ca. 2,5 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo im Bereich des Breitscheidplatzes süd-westlich des hier betroffenen Grundstücks beträgt ca. 7,7 km (jeweils Luftlinie) - die Entfernung zur Stadtgrenze im Bereich des nord-östlich an die Metropole angrenzenden Landkreises Barnim bzw. der Gemeinde Ahrensfelde im Bereich des Ortsteils Lindenbergs beträgt rd. 9,0 km (Luftlinie).

Es handelt sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine insgesamt zentrale Stadtlage mit ca. 1.000 m Entfernung zu den Gleistrassen der Stadtbahn noch deutlich innerhalb des Berliner S-Bahnringes nahe den S-Bahnhöfen „Storkower Straße“ und „Landsberger Allee“.

Die Kiezlagen zwischen Spree und Landsberger Allee bzw. westlich des S-Bahnringes bis zur Friedenstraße bzw. dem Volkspark Friedrichshain insbesondere mit Boxhagener Kiez, Samariterkiez etc. im Umfeld des hier betroffenen Grundstücks gelten als aktuelle Scene-/In-Lagen. Der zunehmende Nachfragedruck hat bereits eine Ausweisung verschiedener Erhaltungsverordnungs- bzw. Milieuschutzgebiete bewirkt.

Das hier betroffene Eckgrundstück befindet sich auf der nord-westlichen Seite der Auerstraße bzw. auf der süd-westlichen Seite der Richard-Sorge-Straße im Kreuzungsbereich Straßmann-, Richard-Sorge- und Auerstraße.

Bei der Auerstraße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße mit Asphaltbelag innerhalb einer 30 km/h-Zone mit 2-streifigem Einbahnstraßenverkehr in Richtung der Richard-Sorge-Straße nebst seitlichen Parkstreifen mit Längsaufstellung parallel zum Fahrdamm und mit Bordschwellen abgesetzten Bürgersteigen nebst Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflasterung.

Bei der Richard-Sorge-Straße handelt sich ebenfalls um eine asphaltierte untergeordnete Quartierstraße innerhalb der 30 km/h-Zone mit Ausweisung partiell als Fahrradstraße mit hier allerdings gegenläufigem Richtungsverkehr und jeweils nur 1 Fahrstreifen und hier gleichfalls seitlichem Parkstreifen für den ruhenden Verkehr bzw. auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite belegenen Parktaschen. Bürgersteige sind hier ebenfalls mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflasterung befestigt.

Die an den Kreuzungsbereich gleichfalls anbindende Straßmannstraße weist ebenfalls einstreifigen gegenläufigen Richtungsverkehr und weitgehend beidseitig im Straßenraum Parktaschen sowie ebenfalls mit Bordschwellen abgesetzte Bürgersteige auf. Der Fahrdamm ist asphaltiert und die Bürgersteige weisen Betonwegeplatten ebenfalls noch aus DDR-typischer Produktion entsprechend den weiteren im Kreuzungsbereich anbindenden Straßen auf.

Straßenraumbeleuchtung ist ausreichend vorhanden und weitgehend noch aus DDR-typischer Produktion an Betonmasten mit seinerzeit typischen Aufsatzleuchten erhalten. In allen den Kreuzungsbereich anbindenden Straßen ist ebenfalls beidseitig Straßenbaumbestand vorhanden.

Nennenswerter Straßenverkehrslärm ist trotz Stauzone vor dem Grundstück aufgrund der Ampelregelung des Kreuzungsverkehrs nicht zu verzeichnen.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2025 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine gute Wohnlage in zentraler Stadtlage.



Nennenswerte Störungen aufgrund ggf. im näheren Umfeld belegener Gewerbebetriebe o.ä. liegen nicht vor - in der unmittelbaren Nachbarschaft oder im näheren Umfeld sind störende Gewerbebetriebe nach diesseitigem Eindruck nicht vorhanden.

Mindestens temporär ergeben sich aber Lärmbelastungen durch bereits in größerer Höhe fliegende Verkehrsflugzeuge aufgrund der Lage im Bereich von An- und Abflugstrecken des Flughafens BER. Gemäß Veröffentlichung der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH über Radarführungsstrecken, Endanflüge und Abflugstrecken mit Stand der Flugsicherungsangaben vom 03.06.2012 liegen Überflüge im unmittelbaren Nahbereich bei Flugbewegungen Richtung 25 (Westbetrieb) mit Überflügen der unmittelbaren City vor und wirken auf das hier betroffene Grundstück gleichfalls vergleichsweise deutlich.

Das Stellplatzangebot im Straßenraum ist knapp - eine Parkraumbewirtschaftungszone ist bisher im hier betroffenen Gebiet nicht eingerichtet worden.

Die Bebauung im Quartier besteht weitgehend aus 5- bzw. mit Dachausbauten 6-geschossiger Wohnhaus-Blockrandbebauung nebst Blockinnenbebauung aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) sowie vereinzelt auch aus bis zu 7-geschossigen Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern erst aus den vergangenen rd. 10 bis 20 Jahren bzw. auf dem hier betroffenen Grundstück selbst erst aus den letzten 4-5 Jahren.

Unmittelbar westlich hinter dem hier betroffenen Grundstück bzw. den westlich an die beiden auch das hier betroffene Grundstück anbindenden Straßen belegenen Grundstücken binden der St. Georgen- und der St. Petri-Kirchhof als weitläufige Friedhofsanlage an.

Es besteht eine gute Anbindung an wichtige Stadtstraßen u.a. mit Petersburger Straße in ca. 270 m und Landsberger Allee in ca. 430 m Entfernung sowie die Karl-Marx-Allee (B1/B5) in ca. 650 m Entfernung bzw. deren Verlängerung als Frankfurter Allee - Autobahnanschlussstellen der A100 (Berliner Stadtring) bzw. der A111 sowie der A113, der A115 und der A115 mit Anschluss an den äußeren Berliner Autobahnring befinden sich allerdings deutlich entfernt von dem hier betroffenen Grundstück.

Die nächsten Stationen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich im Quartier im Wesentlichen auf der nahen Petersburger Straße, der Landsberger Allee und der Karl-Marx-Allee mit verschiedenen Bus- und Straßenbahnenlinien.

Die S-Bahnstation „Landsberger Allee“ befindet sich in ca. 1.350 m und die S-Bahnstation „Storkower Straße“ in ca. 1.650 m jeweils fußläufiger Entfernung - die U-Bahnstation „Weberwiese“ an der Karl-Marx-Allee ist in ca. 600 m fußläufiger Entfernung gleichfalls gut erreichbar.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die tägliche bzw. kurzfristige Versorgung stehen im Gehwegbereich ab knapp 300 m fußläufiger Entfernung auf der Peterburger Straße bzw. ab ca. 430 m Entfernung auf der Landsberger Allee ausreichende Angebote zur Verfügung.

Weitere Angebote befinden sich im Bereich der Eldenaer Straße auf Höhe des Forckenbeckplatzes bzw. im Bereich des ehemaligen Vieh- und Schlachthofs u.a. mit verschiedenen Lebensmittelsupermärkten bzw. -discountern ab ca. 1.000 m Entfernung.

Die nächste größere Einkaufszone befindet sich im Ortsteilzentrum von Friedrichshain im Bereich des Rathaus-Centers an der Frankfurter Allee ab knapp ca. 1.600 m Entfernung sowie im Bereich des Ring-Centers auf der Frankfurter Allee in knapp 2 km Entfernung u.a. für die mittelfristige Versorgung.

Die nächste überregionale Einkaufszone befindet sich im Bereich der Berliner City u.a. mit Alexanderplatz bzw. Friedrichstraße etc. ab ca. 2,5 km Entfernung.

Im Nahbereich bzw. im Gebiet befinden sich verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen etc. und medizinische Versorgung mit gutem Angebot u.a. mit großem Klinikkomplex in ca. 450 m Entfernung an der Landsberger Allee bzw. am Volkspark Friedrichshain mit „Vivantes Klinikum im Friedrichshain“ sowie unmittelbar östlich der Ringbahn mit „Ev. Krankenhaus Königin Elisabeth Herzberge“ (KEH).

Aufgrund der Citylage stehen insbesondere auch Theater, Kinos, Cafés sowie weitere Angebote im Kultur- und Freizeitbereich z.T. im weiteren Umfeld zur Verfügung.

Die Kaufkraft in Berlin betrug pro Kopf im Jahre 2020 nach MB Research Nürnberg 21.260 €, der Kaufkraftindex betrug 91,5 % (D = 100), die Kaufkraftentwicklung zwischen 2015 und 2020 betrug 17,8 % - die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.12.2018 betrug ca. 2,0 % (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2020 / Berechnungen des IVD) und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06.2014 und dem 30.06.2019 ca. 3,8 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2020).

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 10 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 2.922 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 9,8 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 2,1 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 3.456 Personen (Berlin: + 34.449 Personen).

[Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht - Tabellenband 2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand 31.12.2020), Stat. Jahrbuch Berlin 2020 (Stand 31.12.2019, BBU Jahrespressekonferenz Berlin - Jahresstatistik (Stand 2019), Wohnungsmarktreport Berlin 2020 BerlinHyp & CBRE (Stand 2020), Bundesagentur für Arbeit - Arbeitsmarkt (Stand 09/2021) sowie IVD Berlin-Brandenburg und eigene Ermittlungen]

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Die Grünanlage des Petersburger Platzes u.a. mit Kinderspielplätzen befindet sich in ca. 200 m fußläufiger Entfernung. Der Forckenbeckplatz als weitläufige Grünanlage mit Kinderspielplätzen befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung.

Der Volkspark Friedrichshain befindet sich in ca. 700 m und der Volkspark Prenzlauer Berg in rd. 2 km jeweils fußläufiger Entfernung.

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ befindet sich in ca. 4,7 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1904

erfolgte die Errichtung des ehemals auf dem Grundstück aufstehenden Wohn- und Geschäftshauses mit Vorderhäusern zur Auerstraße (ehemals Richthofenstraße) und zur Richard-Sorge-Straße (ehemals Tilsiter Straße) sowie jeweils dahinter anbindendem linkem bzw. rechtem Seitenflügel und im Erdgeschoss der Vorderhäuser belegenen Läden und eines Restaurants gemäß Bauschein Nr. 4748 vom 09.02.1904 nebst Nachträgen vom 18.06., 19.06. und 17.09.1904 sowie zuletzt vom 24.10.1904 - die Rohbauabnahme erfolgte am 22.04.1904 und die Gebrauchsabnahme am 27.09.1904.

Das Vorderhaus zur heutigen Auerstraße und ein Teil des dahinter anbindenden Seitenflügels sind durch Kriegseinwirkungen zerstört und nach dem Krieg vollständig abgetragen worden. Der weitere Teil des Seitenflügels vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze wurde erst im Zuge der partiellen aktuellen Neubebauung des Grundstücks abgebrochen und durch einen moder-



nen Seitentrakt hinter dem gleichfalls neu errichteten Vorderhaus zur heutigen Auerstraße ersetzt.

Das zur heutigen Richard-Sorge-Straße orientierte Vorderhaus wie auch der dahinter anbindende Seitenflügel blieben aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und wurden lediglich um eine Geschossaufstockung bzgl. des Seitenflügels erhöht bzw. bzgl. des Vorderhausdaches umfassend erneuert und zu Wohnzwecken im Zuge der Baumaßnahmen auf dem Grundstück ausgebaut und der Altbaubestand zusätzlich umfassend instandgesetzt und modernisiert.

1932

erfolgte die Fassadenänderung durch Auftrag eines Glattputzes und einer neuen Mauerwerksverblendung gemäß nachträglich erteiltem Bauschein Nr. 30 vom 15.01.1932

1961

erfolgte der Abbruch der zur heutigen Auerstraße orientierten Ruinenteile des durch Kriegseinwirkung zerstörten Vorderhauses und des daran anbindenden Seitenflügels mit verbliebenem Rest als Quergebäude hinter dem zur heutigen Richard-Sorge-Straße orientierten Vorderhaus gemäß Abbruchgenehmigung Nr. 239 vom 15.03.1961, wobei das jeweilige Kellergeschoss erhalten geblieben war und mit verdichtetem und geschlämmten Trümmereschutt verfüllt wurde.

Zeitgleich erfolgte die Erneuerung der Fassaden, der Balkone und der freien Giebel des Vorderhauses zur heutigen Richard-Sorge-Straße mit Veränderung der Grundrisszuschnitte und der dahinter verbliebenen Gebäudeteile als Seitenflügel und Quergebäude mit gleichfalls zu schließender Giebelseite im Bereich des Abbruchs des Trümmerenteils gemäß Baugenehmigung Nr. 240 vom 15.03.1964.

Im Zuge der partiellen Neubebauung des Grundstücks u.a. mit Tiefgarage wurden die ehemaligen Keller nebst Verfüllung mit Trümmereschutt weggenommen.

1985

erfolgte der Einbau einer Massivdecke in einem Badezimmer des Vorderhauses gemäß Prüfbescheid Nr. 174/85 der staatlichen Bauaufsicht.

1988

erfolgte die Errichtung einer Trafostation auf dem Grundstücksteil Auerstr. 47 gemäß Standortgenehmigung der Kreisplankommission vom 03.05.1988.

1992

erfolgten Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten an dem Seitenflügel und dem Quergebäude mit Erneuerung der Dachabdichtungen des Seitenflügels und umfangreicher Grundrissveränderungen im Quergebäude mit Einbau von innenliegenden motorisch belüfteten sowie natürlich belichteten Badezimmern nebst Einbau erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Erneuerung der Elektroinstallationen nebst Zentralisierung der Stromzähler im Quergebäude und der Einbau einer Niedertemperatur-Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung lediglich im Quergebäude gemäß Baugenehmigung Nr. 13/52 vom 18.06.1992 mit Schlussabnahme am 25.11.1992

1994

erfolgte die zeitlich befristete Aufstellung einer Fertigteil-Einzelgarage aus Stahlbeton unmittelbar neben der zur Auerstraße orientierten Netzstation vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze gemäß Baugenehmigung Nr. 0097/94 vom 24.02.1994.

2016

erfolgte die Aufteilung des Anwesens mit dem Flurstück 285 in Wohnungs- und Teileigentum auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2014/2833 vom 21.04.2015 über



die mit Nrn. 03 bis 16 und 20 bis 59 bezeichneten Wohnungen, die mit Nrn. 01, 02 und 19 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Gewerbe), den mit Nr. 72 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum (Technik), die mit Nrn. 61 bis 71 bezeichneten PKW-Stellplätze, die mit Nrn. K1 bis K61 und SNR 01 sowie SNR 02 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Kellerräume) in dem bestehenden Gebäude gemäß Bewilligung bzw. Teilungserklärung vom 10.07.2015 nebst Nachträgen vom 13.01.2016 und 25.02.2016 (UR-Nrn. 861/2015, 28/2016 und 190/2016, Notar Rasmus Pichler in Berlin) mit Eintragungsdatum in das Grundbuch am 21.03.2016.

2019

erfolgte die weitgehende Fertigstellung des Umbaus nebst Instandsetzung und Modernisierung des Altbaubestandes mit Ausbau des Vorderhausdaches zu Wohnzwecken über 2 Ebenen und Aufstockung eines Staffelgeschosses auf dem Seitenflügel sowie der Abriss des Quergebäudes mit Errichtung eines 7-geschossigen Neubaus als Ersatz hierfür mit Anbindung an das neu errichtete 7-geschossige Vorderhaus zur Auerstraße sowie Einbau einer unterirdischen Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt von der Auerstraße aus gemäß Baugenehmigung Nr. 2013/1813 vom 07.04.2015 gemäß § 64 BauO Bln im vereinfachten Verfahren. Die an der Straßenfront zur Auerstraße belegene Netzstation wurde nunmehr in den Baukörper integriert und die zeitlich befristet errichtete Einzelgarage wurde abgebrochen.

Unterlagen über eine Zustandsbesichtigung zur Fertigstellung des Rohbaus bzw. der Fertigstellung des Bauvorhabens bzw. eine Rohbau- oder Schlussabnahme konnten in der Bauakte des hier betroffenen Grundstücks nicht vorgefunden werden. Nach Sachlage erfolgte die weitgehende Fertigstellung des Bauvorhabens im Jahre 2019 bzw. ggf. partiell im Jahre 2020 - einzelne Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten wurden auch erst noch hiernach abschließend ausgebaut. Die Fertigstellung der Aufdach-Terrassen auf den Flachdächern der Neubautrakte erfolgte nach Sachlage erst im Jahre 2021. Die Tiefgarage ist zwischenzeitlich gleichfalls bereits fertig ausgebaut und wird genutzt.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen zur Richard-Sorge-Straße orientierte Altbau mit dahinter anbindendem rechtem Seitenflügel und einen zur Auerstraße orientierten Neubau mit dahinter anbindendem und bis zum Altbau-Seitenflügel reichendem Neubau - Teile des Neubaus und des Hofes weisen eine Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt von der Auerstraße aus auf.

Der Gebäudekomplex ist weitgehend zu Wohnzwecken angelegt. In dem Gebäudekomplex befinden sich 56 Wohnungen als Wohnungseigentume und lediglich 3 Gewerbeeinheiten als Teileigentume (Läden), von denen sich im Erdgeschoss des Neubau-Vorderhauses 1 Ladeneinheit und im Erdgeschoss des Altbau-Vorderhauses 2 Ladeneinheiten befinden.

In der Tiefgarage befinden sich 11 PKW-Stellplätze gleichfalls als Sondereigentume. Ein weiteres Sondereigentum befindet sich ebenfalls als Teileigentum im Erdgeschoss des Neubau-Vorderhauses als ehemals als Technikraum vorgesehenes Sondereigentum und nach Einbau der Trafostation in dem darunter belegenen Kellergeschoss als Gewerbe- bzw. Lagerraum.

Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück 71 Sondereigentume. Die Kellerabstellverschläge als Alu-Lamellen- und Stabmattenboxen sind als Gemeinschaftseigentum erhalten und werden entsprechend der Nummerierung des Aufteilungsplans den jeweiligen Wohnungseigentümern durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen. Die beiden massiv umbauten Kellerräume Nrn. 01 und 02 im Kellergeschoss des Vorderhauses sind mit dinglich gesicherten Sondernutzungsrechten belegt und vermtl. den beiden Ladeneinheiten im Altbau-Vorderhaus zugeschrieben (ggf. ist aber eine Zuweisung bisher nicht erfolgt.)



Für die im Erdgeschoss belegenen Wohnungen bestehen Sondernutzungsrechte an den anbindenden Garten- und Terrassenflächen.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsgegenstand handelt es sich um das im Neubau-Vorderhaus des Gebäudekomplexes im 2. Obergeschoss postalisch Mitte links belegene Wohnungseigentum Nr. 26 als 2 Zimmerwohnung.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das zur Richard-Sorge-Straße orientierte Vorderhaus als Altbau weist 6 Geschosse incl. eines Dachraumausbaus als Vollgeschoss nebst Spitzboden als 2. Dachraumebene mit offener Galerie zum Dachraum mit Ausbau zu Wohnzwecken und der dahinter anbindende rechte Seitenflügel weist gleichfalls 6 Geschosse incl. eines neu aufgestockten Staffelgeschosses als Vollgeschoss mit Ausbau zu Wohnzwecken und Flachdach anstelle des vormals vorhandenen halben Mansarddaches als Rohdachboden auf.

Das zur Auerstraße orientierte Vorderhaus als Neubau weist 7 Geschosse mit darüber belegtem Flachdach entsprechend dem dahinter anbindenden linken Seitentrakt respektive Quertrakt zum Altbau-Vorderhaus auf.

Der Gebäudekomplex ist vollständig unterkellert - im Bereich des Vorderhaus-Neubaus zur Auerstraße befindet sich eine Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt.

Das Altbau-Vorderhaus weist ein separates Treppenhaus auf - im Vorderhaus befindet sich von der Richard-Sorge-Straße aus ein Gebäudedurchgang zum Innenhof des Anwesens.

Der an das Altbau-Vorderhaus anbindende Seitenflügel weist keinen separaten Treppenaufgang, sondern ein gemeinsam auch für den Neubau-Seitentrakt zu nutzendes Treppenhaus im Bereich des ursprünglichen Seitenflügeltreppenhauses an dessen nord-westlicher Kopfseite mit unmittelbar anbindendem Neubau-Seitentrakt quasi als Quergebäude zum Altbau-Vorderhaus als Teil des Neubau-Seitenflügels auf.

Das Neubau-Vorderhaus weist gleichfalls einen Gebäudedurchgang zum Innenhof des Anwesens und ein hieraus zugängliches Treppenhaus auf.

Alle Gebäudeteile weisen einen Aufzug auf. In den Neubau-Gebäudeteilen sind innerhalb der Gebäude belegene Aufzüge vorhanden. Der Altbau weist abweichend einen neu errichteten so genannten Fassadenaufzug an der hofseitigen Gebäudefront mit Stationen lediglich auf den Zwischengeschosspodesten auf, so dass ein barrierefreier Zugang der Wohnungen nicht vorhanden ist. Auch die im Seitenflügel belegenen Wohnungen sind aufgrund einer hierin jeweils belegenen Differenztreppe zu den höherer liegenden Geschossebenen nicht barrierefrei zugänglich.

In allen Gebäudeteilen weist das Kellergeschoss keine Aufzugsstationen auf, so dass auch die Tiefgarage allenfalls über die Rampen-Ein- und Ausfahrt barrierefrei erreichbar ist.

Das Altbau-Vorderhaus weist im Erdgeschoss straßenseitig rechts und links von der Hauseingangstür jeweils 1 Ladeneinheit mit Zugang ausschließlich unmittelbar aus dem Straßenraum und hofseitig dahinter rechts und links spannend jeweils 1 Wohnung auf. Die darüber aufgehenden Normalgeschosse sind im Treppenhaus 3-spännig organisiert - im Dachgeschoss befinden sich an der Stirnseite nebeneinander lediglich 2 Wohnungen.

In dem Gebäudeteil befinden sich insoweit 16 Wohnungen als 2- und 3-Zimmerwohnungen incl. Wohnküchen sowie Diele/Flur, Badezimmer und Balkon, Balkonterrasse oder Gartenterrasse sowie 2 Ladeneinheiten mit Teeküche und Toilettensaalanlage.



Das Neubau-Vorderhaus weist im Erdgeschoss straßenseitig rechts von der Hauseingangstür 1 Ladeneinheit mit Zugang unmittelbar aus dem Straßenraum sowie einem hofseitigen Eingang auf. Links neben der Hauseingangstür befindet sich die Tiefgaragenrampe mit Ein- und Ausfahrt und daneben links ein Korridor mit rückwärtig anbindendem Müllgefäß-Stellplatzraum und unmittelbarem Zugang aus dem Straßenraum sowie zusätzlichem Eingang aus dem Hof. Vor der süd-westlichen Brandwand befindet sich außerdem neben dem Korridor des Müllgefäß-Stellplatzraums ein separater Raum als ehemaliger Technik- und nunmehr Lagerraum gleichfalls mit Zugang unmittelbar aus dem Straßenraum, wobei ein weiterer Zugang und eine Anbindung an das Treppenhaus, den Hof oder das Kellergeschoss nicht bestehen.

Die über dem Erdgeschoss belegenen Normalgeschosse weisen innerhalb des Treppenhauses einen Stichflur und im 1. bis 5.OG jeweils 4 Wohnungen und im 5.OG lediglich noch 2 Wohnungen jeweils nebst Innentreppe zu einer zugehörigen Aufdach-Terrasse auf.

In dem Gebäudeteil befinden sich insoweit 22 Wohnungen als 2 bis 4-Zimmerwohnungen mit Wohnküche, Flur/Diele, Badezimmer und Balkon, Balkonterrasse oder Aufdachterrasse und 1 Ladeneinheit mit Teeküche und Toilettenraum sowie 1 Teileigentum als ehemaliger Technikraum mit nunmehr potentieller Nutzungsmöglichkeit als Lagerraum (TE-Nr. 72) sowie der Müllgefäß-Stellplatzraum.

Der Neubau-Seitentrakt mit gleichfalls an das Treppenhaus anbindendem Altbau-Seitenflügel weist einen hofseitigen Hauseingang vis à vis dem Altbau-Vorderhausdurchgang auf.

Im Erdgeschoss des Neubautraktes binden postalisch Mitte und links spannend jeweils eine im Neubau belegene Wohnung und rechts spannend ein innenliegendes Treppenhaus mit vorschalteter Schleuse sowie gleichfalls postalisch rechts vorne eine im Altbau-Seitenflügel belegene Wohnung an.

Im 1. bis 4. Obergeschoss binden an das innenliegende Treppenhaus gleichfalls eine Schleuse mit hieraus zugänglichem innenliegendem Flur und hieran anbindende 1 im Altbau-Seitenflügel und 2 im Neubautrakt belegene Wohnungen sowie der Aufzug an. Abweichend binden im 2.OG lediglich 2 Neubauwohnungen an - die im 1.OG postalisch links anbindende Wohnung im Altbau-Seitenflügel geht im 2.OG als Maisonette auf und ist mit der oberen Ebene nicht an das Treppenhaus angebunden.

Im 5.OG binden lediglich 2 im Neubautrakt belegene Wohnungen an die Treppenhaus-Schleuse und den Aufzug an, wobei diese Wohnungen gleichfalls eine Innentreppe zur Aufdachterrasse aufweisen.

Die im 4.OG anbindende Altbau-Seitenflügelwohnung ist als Maisonette mit Innentreppe zu dem im 5.OG belegenen Staffelgeschoss ausgelegt, wobei das Staffelgeschoss gleichfalls nicht an das rückwärtige Treppenhaus anbindet.

In den rückwärtigen Gebäudeteilen bzw. an das rückwärtige Treppenhaus binden insoweit 18 Wohnungen als 2- und 3-Zimmerwohnungen mit Wohnküche, Flur/Diele, Badezimmer und Balkon und/oder Loggia, Balkonterrasse oder Gartenterrasse an.

Im Kellergeschoss befinden sich die den Wohnungseigentümern zuzuweisenden Kellerabstellverschläge als Alu-Lamellen- und Stabmattenboxen weitgehend im Altbautrakt und nur teilweise im Neubau-Vorderhaus sowie 2 massiv umbaute und mit SNR belegte Abstellkeller und ein Hausanschlussraum im Vorderhaus.

Im Neubau-Kellergeschoss befinden sich weitere Abstellverschläge, die Wärmetauscherstation der Heizzentrale u.a. mit Warmwasserspeichern, Kinderwagen- und Fahrradabstell-Räume, Traforaum, Technikräume u.a. mit HA-Elektro- bzw. Zählerraum, Schleusen zur Tiefgarage und die Tiefgarage mit 11 PKW-Einstellplätzen



Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück 56 Wohnungen als Wohnungseigentüme und 3 Gewerbeeinheiten als Teileigentüme (Läden) und 1 (gewerblicher) Lagerraum (ehemals Technikraum) im EG als Teileigentum Nr. 72 sowie 11 Tiefgaragenstellplätze als Teileigentüme.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 26 handelt es sich um die im Gebäudeteil Auerstraße 47 im 2. Obergeschoß postalisch Mitte links bzw. im Stichflur postalisch rechts befindliche 2-Zimmerwohnung mit unmittelbar hinter der Wohnungseingangstür anbindendem Wohn-/Esszimmers als sogen. Wohnküche mit Garderobennische links neben der Wohnungseingangstür ohne einen Flur o.ä. als Sicht- und Schallschleuse zum Treppenhausflur und rechts hinter der Wohnungseingangstür anbindendem innenliegendem und motorisch belüftetem und künstlich belichtetem Badezimmer sowie einem Schlafzimmer als gefangenes Zimmer mit Zugang über das davor belegene Wohn-/Esszimmer mit Küche (Wohnküche) - die Fenster der beiden Zimmer sind nach Süden zur Auerstraße orientiert.

Vor der Fensterfront des Wohn-/Esszimmers mit Küche (Wohnküche) befindet sich ein Balkon.

Aufgrund der nur einseitigen Ausrichtung des Wohnungseigentums zur Straße liegt eine Querbelüftungsmöglichkeit nicht vor.

Der Grundrisszuschnitt entspricht der Ausweisung im Teilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung (siehe Anlage). Innerhalb des Wohnzimmers bzw. der darin belegenen Küchenzeile mit den erforderlichen Anschlüssen ist neben den Küchen-Einbaugeräten auch ein Waschmaschinenanschluss und eine Waschmaschine vorhanden.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 26 ist das dinglich gesicherte gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht mit Blatt 31518N (ETW-Nr. 27) an der Fläche im Flur des Treppenhauses vor den Wohnungseigentümen Nrn. 26 und 27 bezeichnet mit SNR 27 zugeschrieben.

Dem Vernehmen nach war ursprünglich ein gemeinschaftlicher Vorflur mit einer Wandscheidung auf Höhe des anbindenden Aufzugsschachtes mit gemeinsamer Zugangstür für die an den Stichflur anbindenden beiden Wohnungseigentüme Nrn. 26 und 27 vorgesehen, wozu allerdings eine Baugenehmigung erforderlich war, die seinerzeit von dem hierfür zuständigen Bauträger nicht beantragt und die Maßnahmen letztlich nicht realisiert worden ist.

Nach Sachlage bestand für die Wohnungseigentüme Nrn. 26 und 27 Eigentümeridentität, so dass bei einer Zusammenlegung beider Wohnungseigentüme die Flurfläche als nutzbare Wohnfläche eingebunden worden wäre.

Bei allerdings nicht bestehender Eigentümeridentität z.B. nach Versteigerung des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 26 stellt das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an dem Flurteil aufgrund der fehlenden individuellen Nutzungsmöglichkeit für das Wohnungseigentum Nr. 26 nach diesseitiger Auffassung keinen relevanten Vorteil dar, da insbesondere auch der Verkehrsweg zur Gefahrenabwehr u.a. im Brandfall frei zu halten ist, so dass auch eine Möblierung des Flurteils oder eine Nutzung als Lager- bzw. Abstellfläche (Schuhschrank o.ä.) bei Herstellung einer Wandscheidung mit zusätzlicher Eingangstür aus dem Treppenhaus nicht in Betracht kommt.

Die Kellerabstellverschläge werden gemäß Teilungserklärung als Gemeinschaftseigentum durch die zuständige WEG-Verwaltung zu gewiesen, wobei gemäß Eigentümerbeschluss die Zuordnung der Ausweisung im Teilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung entsprechen soll.

Nach vorliegendem Teilungsplan ist dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 26 der Kellerraum Nr. K26 als Stabmattenbox im Altbau-Vorderhaus unmittelbar hinter dem links spannen-

den Zugang vom Treppenabgang aus als 1. Kellerverschlag hinter dem Türdurchgang neben dem straßenseitigen Hausanschlussraum „Altbau“ zugewiesen.

- **Art der Konstruktion:**

Die Bauausführung und Art der Konstruktion wird anhand der anlässlich des Besichtigungstermins getroffenen Feststellungen sowie der eingesehenen Bauakte u.a. mit vorliegenden Teileungsplänen nebst Gebäudeschnitten durch den Unterzeichneten wie folgt zugrunde gelegt.

Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich hinsichtlich des Altbaubestandes um einen konventionellen Mauerwerksbau mit gemauerten Streifenfundamenten sowie tragenden und aussteifenden Wänden aus Ziegelmauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten bzw. traditioneller Ausführung entsprechender Altbauten mit sich nach oben verjüngenden Wandstärken. Leichte Wandscheidungen im ursprünglichen Bestand sind vermtl. nicht mehr vorhanden bzw. nach umfassenden Grundrissveränderungen als KS-Mauerwerkswände in 24 cm Stärke oder als Bimsplatten- oder Gipsdielenwände ausgeführt worden - leichte Wandscheidungen sind überwiegend vermtl. aber als Gipskartonständewände zur Ausführung gekommen.

Der Dachraumausbau ist nach Sachlage vollständig als sogen. Trockenausbau in beiden Dachgeschossebenen des Vorderhauses (incl. dem Galerie-Geschoss) realisiert worden - es sind hier durchweg Gipskartonständewände mit Ausnahme der anbindenden Treppenhaus- und Brandwände sowie ggf. der Wohnungstrennwand vorhanden.

Der Altbauteil weist im Kellergeschoss eine Zementestrichsohle ggf. auf Ziegelpflasterung bzw. eine hierauf neu eingebaute Betonsohle mit Zementestrichboden ohne weitere Bekleidung oder staubbindendem Anstrich auf.

Über dem Kellergeschoss ist vermtl. eine Steineisen- oder partiell auch eine Kappendecke mit Mauerziegelschale zwischen Stahlträgern bzw. partiell eine sogen. Weberdecke aus Beton oder zusätzlich eine schalungsraue Betondecke im Bereich der anbindenden Neubauteile vorhanden. Der Fußboden im Erdgeschoss des Altbaus weist auf einer Betonschüttung nach Sachlage einen Zementestrichboden nebst keramischem Fliesenbelag bzw. Feinsteinzeugbekleidung u.a. im Hauseingangsbereich bzw. Echtholz-Parkettboden in den Wohnbereichen auf.

In den über dem Kellergeschoss aufgehenden Geschossen sind nach Sachlage im Zuge der umfassenden Mod.-/Inst.- bzw. Umbau- und Neubaumaßnahmen sanierte und verstärkte traditionelle Holzbalken-Einschubdecken nebst Lagerhölzern und Kokaschen- bzw. Lehmschüttung auf der Stakung und Holzdielenböden bzw. stattdessen Holzspanplatten- und Zementestrichböden nebst Echtholzparkett als Landhausdielenboden und keramische Fliesung vorhanden. In den zuletzt vollständig neu ausgebauten Wohnungen in den Obergeschossen sind nach Sachlage schwimmend verlegte OSB-Plattenböden mit Bodenbelägen u.a. als Parkettböden vorhanden.

Über dem 4. Obergeschoss der Vorderhaus-Altbau und des Seitenflügel-Altbau sind die Decken im Bereich von Balkonterrassen mit Nassbodenaufbau ausgeführt worden und gleichfalls mit witterungsresistentem Holzdielenboden bekleidet bzw. entsprechend den weiteren Decken im Altbaukomplex mit gedämmten Gipskarton-Unterdecken versehen. Die Balkonterrassen weisen feuerverzinkte Stahlgitterbrüstungen auf.

Gartenterrassen hinter dem Altbau-Vorderhaus und dem Altbau-Seitenflügel weisen einen verputzten Mauerwerkssockel auf und sind vor dem Seitenflügel auf das Hochparterre-Niveau angehoben und mit einem Buntsteinputz versehen - Brüstungen fehlen allerdings bisher noch.

Balkone im Vorderhaus-Altbau sind an der straßenseitigen Gebäudefront als thermisch über sogen. Isokörbe getrennte Kragelemente aus Stahlbeton in Verbindung mit einem nachträglich angebauten Erker über dem Hauseingang nebst massiven Brüstungen und Nassbodenaufbau mit Zementestrichboden nebst aufgesattelter profilierte witterungsresistenter Holzdiele und Bodeneinlauf mit Anschluss an Regenfallrohre ausgeführt - hofseitige Balkone sind als leichte feuerverzinkte Stahl-Riegelkonstruktion in den Fassaden verankert und weisen durchlaufende



Stahlrechtprofil-Stützen vermtl. auf Streifenfundamenten auf. Die Böden sind hier als witterungsresistente Holzdielung (Bangkirai o.ä.) mit Abtropfkante ausgeführt.

Der Treppenhausaufgang im Altbau-Vorderhaus weist Winkelfalfzstein-Gewölbewangen mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen nebst Holztraljengeländern sowie Kappendestflächen mit Holzdielenboden nebst Kokosläuferbelag auf.

Der Kellertreppenabgang im Altbau-Vorderhaus ist nach Sachlage massiv als Stahlbetontreppe mit Blockstufen nebst großformatiger keramischer Fliesung bzw. Feinsteinzeugplatten-Bekleidung auf den Tritt- und Setzstufen versehen.

Über dem Vorderhaus wurde der Dachstuhl vollständig erneuert und über dem Seitenflügel wurde ein völlig neues Geschoss quasi als Staffelgeschoss aufgestockt.

Das Vorderhausdach ist als hoch aufgehendes Satteldach mit symmetrischer Neigung der Dachflächen unter jeweils ca. 45° ausgeführt. Das Dach ist zimmermannsmäßig abgebundenen bzw. ingeniermäßig ggf. mit Stahlträgern verstärkt worden.

Der Regelquerschnitt der Dachschalen weist nach Sachlage an den Dachschrägen eine Betondachsteindeckung (anthrazit) auf Lattung ggf. mit Hinterlüftung und Delta-Unterspannbahn sowie mineralischer Zwischen- und Untersparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre und innenseitige GKF-Beplankung ggf. mit Installationsschale auf.

Spanglerarbeiten sind aus Zinkblech gefertigt. Es sind feuerverzinkte Schneefanggitter sowie vorgehängte Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre vorhanden.

Der Altbau-Seitenflügel weist im Bereich der Aufstockung ggf. eine Stahlbetondecke entsprechend den weiteren Neubauteilen auf dem Grundstück mit Warmdachaufbau nebst Attika-Einfassung und Schwarzdecke sowie Inneneentwässerung auf.

Über dem Seitenflügel befindet sich u.a. im Bereich der bis in den Seitenflügel reichenden Vorderhauswohnungen ein über Dach aufgehender Schornsteinkopf offenbar mit Zinkblecheinfassung offenbar für eine Kaminfeuerstelle auf.

An der hofseitigen Fassade des Vorderhauses befindet sich ein sogen. Fassadenaufzug als Stahl-/Glaskonstruktion mit Austrittserker im Dachraum und Stationen durchweg auf den Zwischengeschosspodesten - der Schachtsockel ist aus schalungsglattem Beton, die Stahlkonstruktion ist feuerverzinkt und die Gefache weisen Klarglas als VSG-Verglasung auf.

Die straßenseitige Front des Altbau-Vorderhauses weist ein Wärmedämmverbundsystem mit Kunstharsreibputz oder ggf. mineralischem Reibputz ggf. auf Polystyrol-Hartschaumplatten oder gepressten Steinwollematten o.ä. auf. Bis über das 1. Obergeschoss weist die Sockelzone hier eine historisierende Bossenputz-Adaptierung und einen gegenüber der darüber aufgehenden Fassade dunkleren Farbton (dunkelbeige o.ä.) zu der bis unter die Traufe reichende Fassade (hellbeige) auf. Der bereits im 1.OG auskragende Erker und die anbindenden Balkone mit den massiven Brüstungen weisen gleichfalls einen hell getönten Farbton mit auch in den weiteren Obergeschossen weiß abgesetzten Stuck-Adaptierungen als Fenstergewände und -verdachungen bzw. Brüstungsfriese etc. auf. Der mit Holzschalung bekleidete Dachüberstand weist einen gleichfalls weiß abgesetzten Anstrich auf.

Die hofseitigen Fassaden des Altbau-Vorderhauses und des Altbau-Seitenflügels weisen gleichfalls ein Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz, aber hier deutlich einfacherer Gestaltung ohne Dekorationen oder Fensterfaschen und lediglich homogenem weißem Anstrich mit hierdurch hohem Reflexionswert auf.

Der Neubautrakt ist im Kellergeschoß mit schalungsglatten Stahlbeton-Umfassungswänden nebst Perimeterdämmung im Bereich der erdberührenden Einbindung in das Gelände ausgeführt. Die darüber aufgehenden Außenwandumfassungen sowie die tragenden und aussteifenden Wände bzw. Treppenhaus- und Wohnungstrennwände sind aus KSL-/KSV-Mauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten ausgeführt. Leichte Wandscheidungen sind als Bimsplatten- oder Gipsdielenwände ausgeführt worden - leichte Wandscheidungen sind überwiegend vermtl. aber als Gipskartonständewände zur Ausführung gekommen.

Die Fassaden weisen an der straßenseitigen und den hofseitigen Gebäudefronten ein Wärmedämmverbundsystem entsprechend dem Altbautrakt allerdings mit hier durchweg weißem Farbton auf.

Die Gründung erfolgte auf Stahlbeton-Streifenfundamenten und die Kellersohle aus Unterbeton mit vermtl. flügelgeglättetem Betonboden bzw. Zementestrichboden mit karbonisierungshemmender Beschichtung (grau) bis in den Sockelbereich im Bereich der Tiefgarage und der Rampe der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt. In den weiteren Kellerbereichen des Neubautraktes ist lediglich glatt abgezogener Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich vorhanden. Kellerlichtschächte sind aus Stahlbeton-Fertigteilelementen bzw. als Kunststoff-Kellerlichtschächte (System MEA o.ä.) ausgeführt und mit TZ-Rosten o.ä. abgedeckt.

Die Geschossdecken sind vermtl. als Stahlbeton-Fertigteildecken (Filigrandecken o.ä.) mit Aufbeton und schwimmend verlegtem Zementestrichboden ausgeführt und gespachtelt. Die Kellerdecke weist mineralische Dämmplattenbekleidung auch im Bereich der Tiefgarage unterhalb der darüber aufgehenden Gebäudeteile entsprechend den Wandumfassungen der Tiefgarage und der Rampenbacken zu den weiteren Keller- und Treppenhausbereichen auf.

Die Balkone sind als Stahlbetonkragplatten mit Isokörben eingebaut und weisen feuerverzinkte Stahlgitterbrüstungen auf.

Die Treppenhaus-Aufgänge weisen Stahlbetontreppenläufe nebst Tronsolen zu den massiv mit 24 KSV-Mauerwerk ausgeführten Treppenhaus-Umfassungswänden und Werksteinbekleidung auf Tritt- und Setzstufen (anthrazit) entsprechend der Plattierung der Treppenhauspodest- und Flurflächen bzw. der Hauseingangsbereiche sowie Stahlgittergeländer mit Lackanstrich (anthrazit) auf.

Beide Neubau-Treppenhäuser weisen moderne Hydraulikaufzüge (400 kg oder 5 Personen bzw. 1.125 kg oder 15 Personen) mit Edelstahlbekleidungen der Kabine und Teleskoptüren mit Eignung auch für Fahrtragen in gemauerten Schächten auf.

Das jeweilige Dach des Neubau-Vorderhauses und des Neubau-Seitentraktes ist jeweils als Flachdach mit Attika-Einfassung sowie Nassbodenaufbau und Zementestrichboden bzw. keramischer Fliesung o.ä. bzw. gleichfalls mit Holzdielenboden entsprechend den Altbau-Balkon-Terrassen sowie als Aufdach-Terrassen hergerichtet und weist entsprechend den Balkonen Stahlgitterbrüstungen auf. Teilbereiche der Dachflächen sind abweichend als Gründächer mit entsprechendem Aufbau bzw. Substrat und extensiver Begrünung ausgeführt.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund der Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins konnte der Ausbaustandard wie folgt ermittelt werden.

Der Ausbaustandard der neutralen Erschließungsflächen und des soweit zugänglichen Kellergeschoßes mit Tiefgarage und Abstellkellerbereichen wird anhand örtlicher Feststellungen bzw. bzgl. der weiteren Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten anhand der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes wie folgt zugrunde gelegt.

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen oder tapziert.

Der Hauseingangsbereich des Altbau-Vorderhauses weist glatt gespachtelte Wandumfassungen nebst Latexanstrich o.ä. (grau) und einen in Handlaufhöhe umlaufenden Holzfries mit darüber im Bereich der Oberwände glatt gefilztem bzw. gespachteltem Kalkputz nebst farblich heller abgesetztem Anstrich (weiß) entsprechend den Treppenlauf- und Podestuntersichten auf. Die weiteren Treppenhausbereiche des Vorderhauses weisen entsprechend gestaltete Umfangswände auf. Der im Vorderhaus eingehauste Kellertreppenabgang weist gleichfalls glatt gespachtelte Wandumfassungen mit Anstrich (weiß) allerdings ohne umlaufenden Holzfries und ohne Sockelpaneel auf.

Die Neubau-Hauseingänge und -Treppenhausaufgänge weisen durchweg glatt gespachtelte Wandumfassungen mit Anstrich (homogen weiß) entsprechend auch der Treppenlauf- und Podestuntersichten auf - die Kellertreppenabgänge sind hier offen und nicht eingehaust und entsprechend den aufgehenden Treppenhäusern gestaltet. Die rückwärtigen Schleusen des innenliegenden Treppenhauses im Neubau-Seitentrakt entsprechen dem Standard des Treppenhauses selbst.

Im Kellergeschoß sind die Wandumfassungen überwiegend gleichfalls mit einem Anstrich (weiß) versehen - Abstellverschläge weisen weitgehend Alu- bzw. Leichtmetall-Lamellenwandumfassungen oder Stabgitterumfassungen als Stabmattenboxen mit entsprechenden Türen auf. Die weitgehend das Kellergeschoß belegenden Tiefgaragenbereiche weisen gleichfalls Raumumfassungen sowie Stahlbetonpfeiler etc. mit Anstrich auf - die Raumdecke und partiell die Wandumfassungen weisen mineralische Dämmstoff-Plattenbekleidung auf.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums weisen die Wandumfassungen gleichfalls gespachtelten Putz sowie Gipskarton-Ständerwände mit gespachtelter GK-Beplankung auf.

Im Küchenbereich des Wohn-/Esszimmers (sogen. Wohnküche) ist oberhalb der Küchenarbeitszeile eine Paneelfläche mit einer großflächigen Feinsteinzeugplattierung (bräunlich grau changierend) entsprechend dem Farnton der Küchenarbeitsfläche selbst ggf. aus demselben Material versehen - ggf. handelt es sich auch um eine Folierung auf einer entsprechenden Trägerlage.

Das innenliegende Badezimmer weist raumhoch großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 40 cm x 80 cm, geschmacksneutral: hellbeige und im Wannenbereich braun-grau changierend) auf.

Böden:

Der Hauseingangsbereich des Vorderhaus-Altbaus weist großformatige ca. 30 cm x 60 cm große Feinsteinzeugplattierung (beige) auf. Die aufgehenden Treppenläufe und Podestflächen weisen rote Kokosläufer auf Holz-Tritt- und Setzstufen bzw. Holzdiele auf. Der Kellertreppenabgang ist hier abweichend entsprechend dem Hauseingangsbereich mit Feinsteinzeugplattierung auf den massiven Tritt- und Setzstufen bekleidet.

Die Neubau-Treppenhausaufgänge, die Hauseingangsbereiche und die Flure und Schleusen weisen rektangular verlegte großformatige Werksteinplattierung (anthrazit) mit flacher Sockel-einfassung auf. Tritt- und Setzstufen der Treppenläufe sind hier entsprechend bekleidet.

Im Kellergeschoß weisen die neutralen Erschließungsflächen außerhalb der Treppenhausaufgänge einen unbekleideten Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich bzw. ohne Epoxidharzbeschichtung o.ä. auf.

Im Bereich der Tiefgarage und der Rampen-Ein- und Ausfahrt ist vermtl. flügelgeglätteter Betonboden bzw. ein Zementestrichboden mit karbonisierungshemmender Beschichtung (grau) bis in den Sockelbereich vorhanden.

Innerhalb der Wohnungen weisen die Wohnräume entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum nach Sachlage Echtholz-Fertigparkett in Eichenholz-Schiffsdecken- oder Landhausdielen- und die Küchenbereiche innerhalb der sogen. Wohnküche entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 40 cm x 80 cm, geschmacksneutral: hell beige, leicht braun changierend) auf.

Das Badezimmer weist nach örtlicher Feststellung in dem hier betroffenen Wohnungseigentum eine entsprechende Plattierung auf.

Balkone und Loggien bzw. Balkonterrassen und ggf. auch die Aufdach-Terrassen weisen witterungsresistente Holzdielenböden (Bangkirai o.ä.) oder Betonwegeplatten auf sogen. Stelzlagern auf. Die im Erdgeschoss belegenen Gartenterrassen weisen nach Sachlage durchweg Betonsteinpflasterung auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist gleichfalls großformatige Betonwegeplattenbekleidung auf Stelzlagern auf.

Decken:

Die neutralen Erschließungsbereiche in den Treppenhausaufgängen weisen glatt gefilzte oder gespachtelte Treppenlauf- und Podestunterseiten bzw. Flurdecken etc. nebst Anstrich (weiß) auf.

Im Kellergeschoss sind die Steineisen bzw. partiell vorhandenen Kappendecken im Altbau sowie die schalungsrauen bzw. -glatten Betondecken im Bereich der Neubauteile nebst anbindender Tiefgarage weitgehend mit mineralischen Dämmstoffplatten bekleidet. Lediglich einzelne Räume oder Raumbereiche weisen unbekleidete bzw. mit Anstrich (weiß) versehene Ziegelstürze und -deckenteile auf.

In den Wohnungen und den im Erdgeschoss belegenen Gewerbeeinheiten sind im Altbaubereich nach Sachlage gespachtelte Gipskarton-Unterdecken und im Neubaubereich schalungsglatte bzw. gespachtelte Betondecken vorhanden.

Nach Sachlage weist das Dachgeschoss des Altbau-Vorderhauses durchgehend einen sogen. Trockenausbau mit gespachtelten Wandumfassungen ggf. auch als Vorsatzschalen an den massiven Giebelseiten und den Treppenhausumfassungen sowie als Wohnungstrennwände und an den Dachschalen auf.

Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck weist der Gebäudekomplex weitgehend stehende Fenster bzw. Fenstertüren zu den Balkonen durchweg als dreifachverglaste Holz-Isolierglasfenster mit Dreh-/Kippbeschlägen nebst Holz- oder Werzalit-Lateibänken und Aluminium-Sohlbank-Bekleidungen entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum u.a. mit Echtglas-Brüstung en einer Französischen Fenstertür im Schlafzimmer als VSG-Glaselement auf. Zusätzlich weisen die Fenster des hier betroffenen Wohnungseigentums elektrisch betriebene Außenjalousetten auf.

Die Ladeneinheiten weisen Aluminium-Riffelblechschwellen vor den Schaufensteranlagen auf. Die im Dach des Altbau-Vorderhauses belegenen Fenster sind weitgehend als liegende Fenster vermtl. aus Kunststoff (Velux o.ä.) ausgeführt - zu den Balkonterrassen sind hier gleichfalls stehende Fenster und Fenstertüren vorhanden.

In den Treppenhausköpfen sind Lichtkuppeln bzw. im Altbau-Vorderhaus ein liegendes Fenster als RWA-Anlagen vorhanden.

Die im Erdgeschoss belegenen Wohnungen und Nutzungseinheiten weisen Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern auf - in der süd-östlichen straßenseitigen Gebäudefront des Neubau-Vorderhauses sind Rollladenanlagen auch in den Obergeschossen bzw. außenliegende Jalousetten (anthrazit) entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum vorhanden.

Die unter Terrain liegenden Kellerfenster in Stahlbeton-Fertigteilelementen bzw. in Kunststoff-Lichtschächten (System MEA o.ä.) sind als Kunststoff-Isolierglasfenster ausgeführt.

Die Tiefgarage ist über offene bzw. mit TZ-Rosten abgedeckte Belüftungsschächte und das Gitter-Rolltor der Rampen-Ein- und Ausfahrt dauerlüftet. Eine Raumlufttechnische Anlage bzw. eine CO2-Warnanlage ist nicht vorhanden.

Türen:

Die straßenseitige Hauseingangstür des Altbau-Vorderhauses ist als Doppelflügel-Holzmehrfüllungstür mit kleinteilig gesprossenen Ornament-Isolierglasausschnitten in Holzfuttern und -bekleidungen mit darüber verbautem feststehendem Oberlicht als Holzrahmenelement mit großflächiger Ornament-Isolierverglasung ausgeführt. Hofseitig weist das Altbau-Vorderhaus eine einflügelige Holz-Mehrfüllungstür mit kleinteiligen Glasausschnitten ohne Oberlicht auf.

Die straßenseitige Hauseingangstür des Neubau-Vorderhauses ist als Doppelflügel-Holzrahmentür mit großflächigen Isolierglasausschnitten und feststehendem Oberlicht ausgeführt - die hofseitige Hauseingangstür des Neubau-Vorderhauses ist abweichend als einflügelige Holzrahmentür gleichfalls mit großflächigem Isolierglasausschnitt und seitlich zu öffnenden Rahmen-Elementen in entsprechender Ausführung sowie gleichfalls mit Oberlicht verbaut worden.

Der Neubau-Seitentrakt weist eine entsprechende Holz-Rahmentür mit großflächigem Isolierglasausschnitt und ein seitlich zu öffnendes Rahmen-Element in entsprechender Ausführung auf - allerdings ist hier ein Oberlicht nicht vorhanden.

Die Aufzugsanlagen weisen Edelstahl-Teleskoptüren und die Innenraumauskleidung der Aufzugskabinen gleichfalls Edelstahlumfassungen auf.

Technische Nebenräume im Kellergeschoss sowie die Schleusen zur Tiefgarage und u.a. auch im innenliegenden Treppenhaus des Neubau-Seitentraktes weisen Stahlblechtüren in T30-Ausführung bzw. zur Tiefgarage ggf. auch in T90-Ausführung auf.

Die Abstellkellerverschlüsse sind als Alu-Lamellen- und Stabmattenboxen mit entsprechenden Türen ausgeführt.

Zur Tiefgaragenrampe ist nach Sachlage ein Gitter-Rolltor mit Schlüssel- und Funkfernbedienung sowie Steuerung der Ein- und Ausfahrt über Ampelregelung vorhanden.

Die Wohnungseingangstüren sowohl im Altbau als auch im Neubau sind als schwere RD-Plattentüren mit Weitwinkelspanion und Zylinderschloss in einbruchshemmender Ausführung mit Lackanstrich (weiß) mit Holzfuttern und -bekleidungen bzw. Holzzargen verbaut worden. Raumtüren sind nach Sachlage gleichfalls als mindestens mittelschwere Röhrenspantüren mit Holzzargen ausgeführt und lackiert (weiß) - innenliegende Sanitärräume weisen nach Sachlage sogen. Nachströmöffnungen auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist einen entsprechenden Ausbaustandard auf - die Tür des innenliegenden Badezimmers weist hier allerdings keine Nachströmöffnung auf.

Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen des Gebäudekomplexes weisen verstärkte Hausanschlüsse und in den Treppenhausaufgängen im Zuge der zuletzt fertiggestellten Mod.-/Inst.- und Neubau-Maßnahmen neu installierte Steigestränge auf.

Die Leitungen sind unter Putz verlegt und nach umfassender Modernisierung auch der Altbau-Wohnungen im Zuge der Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum mit Fertigstellung der Baumaßnahmen weitgehend im Jahre 2019 durchweg zeitgerecht. Im Bereich einzelner Balkonterrassen sind in den Fassaden lediglich lose heraushängende Mantelkabel vorhanden - überwiegend sind Abdeckhauben oder angeschlossene Außenlampen vorhanden.



Die Wohnungen weisen zeitgerechte Sicherungstableaus nebst Sicherungsautomaten und Fl-Schutzschalter sowie zentral im Kellergeschoss der Gebäudeteile zentralisierte Wechselstromzähler auf. Eine für moderne Haushalte ausreichende Anschlussstärke ist insoweit vorhanden.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums ist im Zuge der Gebäudeerstellung eine ausreichende Anzahl an Brennstellen sowie Lichtschaltern und Steckdosen entsprechend einem durchschnittlichen modernen Standard eingebaut worden. Die Badezimmerdecke weist Deckeneinbauleuchten als sogen. Downlightstrahler auf.

Für den Küchenbereich ist nach Sachlage ein elektr. Festanschluss für den Elektroherd vorhanden. Eine ausreichende Anzahl an Steckdosen über der Küchenarbeitsfläche ist gleichfalls vorhanden. Ebenso ist eine motorische Zusatzlüftung (Maiko o.ä.) sowie ein Anschluss des Wrasenabzuges an einen Ventilationsschacht mit Entlüftungsanlage über Dach vorhanden.

Die innenliegenden Sanitärbereiche des Gebäudekomplexes sind entsprechend dem hier betroffenen Badezimmer motorische belüftet und künstlich belichtet. In dem Badezimmer des hier betroffenen Wohnungseigentums ist ein Helios- oder Lunos-Lüfter installiert.

In der Küchenarbeitszeile des hier betroffenen Wohnungseigentums ist ein Stellplatz für eine Waschmaschine u.a. mit separatem Elektro-Anschluss vorhanden.

Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss u.a. mit WLAN ist nach Sachlage in beiden Zimmern vorhanden - Anschlussdosen sind vorhanden.

An der straßenseitigen Hauseingangsfront des Altbau-Vorderhauses ist unmittelbar neben der Hauseingangstür in der Türlaibung eine Klingel- und Gegensprechanlage mit Videoporter vorhanden - entsprechende Anlagen befinden sich auch am straßenseitigen Hauseingang des Neubau-Vorderhauses sowie dem Hauseingang des Neubau-Seitentraktes.

An den Wohnungeingangstüren ist eine weitere Klingelanlage vermtl. mit Rufunterscheidung installiert. Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums ist nach Sachlage eine Gegen sprecheinrichtung mit Videomonitor und elektr. Türöffneranlage vorhanden.

Es sind elektronische Heiz- und Warmwasserkosten-Messgeräte mit Funkfernabfrage sowie entsprechende Kaltwasserzähler vorhanden. Elektronische Rauchwarnmelder mit Funkfernwartung sind nach Sachlage gleichfalls auch in den Treppenhausaufgängen und im Kellergeschoss vorhanden.

Im Treppenhaus sind decken- und wandverwahrte Leuchten mit Steuerung über Zeitschaltautomaten bzw. über Bewegungsmelder vorhanden. Im Kellergeschoss sind Feuchtrauminstallatoren als Aufputz- bzw. Vorwandinstallationen mit entsprechenden Schaltern und Steckdosen sowie sogen. Schildkröten- und Langfeldleuchten vorhanden. In der Tiefgarage sind Langfeldleuchten und gleichfalls Rauchmelder installiert - gemäß Eigentümerbeschluss sollen Tiefgaragenstellplätze mit elektr. Wallbox-Anschlägen ausgestattet werden können.

Innerhalb des dem hier betroffenen Wohnungseigentum zugewiesenen Abstellverschlags Nr. 26 ist ein Elektroanschluss nicht vorhanden.

Außenbeleuchtung ist lediglich unmittelbar oberhalb der straßenseitigen Hauseingangstür des Altbau-Vorderhauses als Hausnummernleuchte mit Steuerung über Fotozelle vorhanden. Der Neubau-Vorderhauseingang weist keine Außenbeleuchtung auf, wobei allerdings die Hausnummer auf dem Oberlicht der Hauseingangstür ausgewiesen ist und mit Steuerung über Bewegungsmelder im Hauseingangsbereich ausgeleuchtet wird. Die hofseitigen Hauseingänge weisen wandverwahrte Außenleuchten auf - am hofseitigen Ausgang des Altbau-Vorderhauses fehlt das Beleuchtungselement. Pollerleuchten o.ä. in den Zuwegungsbereichen innerhalb des Hofes fehlen gleichfalls bzw. sind offenbar nicht vorgesehen.



Installationen für Leuchttransparente der Gewerbeeinheiten sind in den straßenseitigen Gebäudenfronten bisher nicht vorhanden.

Heizungsanlage:

Der Gebäudekomplex wird nach Sachlage über Fernwärme versorgt, deren Wärmetauscherstation sich im Neubau-Vorderhaus befindet.

Die Wohnungen und Nutzungseinheiten weisen nach Bauakte durchweg Fußbodenheizung ohne Konvektoren mit Ausnahme der im Badezimmer verbauten sogen. Handtuchwärmer entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum auf - tatsächlich sind Fußbodenheizungen vermtl. lediglich in den Neubaubereichen vorhanden.

In den Badezimmern sind entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum Handtuchwärmer installiert, wobei für die diesbzgl. Heizleitungsstränge ggf. ein Anschluss an einen separaten Wärmetauscher in der Heizzentrale besteht.

Die Treppenhausaufgänge und die Flure in den neutralen Erschließungsbereichen sind gleichfalls beheizbar. Das Kellergeschoss ist nicht beheizbar.

Die Warmwasserversorgung erfolgt gleichfalls zentral über die Heizungsanlage - eine Zirkulationsleitung ist nach Sachlage vorhanden. Im Kellergeschoss sind innerhalb der Fernwärme-Tauscherstation 2 Warmwasserspeicher mit jeweils vermtl. rd. 800 L Volumen sowie ein emailliertes Ausgussbecken nebst Kaltwasserzapfventil u.a. als Sandmannhahn bzw. Füllarmatur für die Heizungsanlage vorhanden.

Es sind elektronische Heiz- und Warmwasserkosten-Messgeräte mit Funkfernabfrage vorhanden.

Eine entsprechende Ausstattung ist nach Sachlage auch in dem hier betroffenen Wohnungseigentum vorhanden.

Sanitärausstattungen:

Die Wohnungen im Altbau- und im Neubau trakt weisen Badezimmer und teilweise zusätzlich separate Toilettenräume oder Duschbadezimmer auf. In den Gewerbeeinheiten sind lediglich Toilettenräume vorhanden.

Die Sanitärräume sind nach Sachlage entsprechend einem aktuellen modernen Ausbaustandard ausgestattet und weisen wandhängende WC-Becken nebst Einbauspülkästen und eingefliest Acryl- oder Stahlwannen sowie Porzellan-Waschtische jeweils mit Einhebel-Mischarmaturen und Schlauchbrause bzw. Duschstangen im Bereich der Wannen sowie in Vorsatzschalen bzw. hinter Gipskarton-Abspannungen bzw. in Schächten nicht sichtbar verzogene Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist einen entsprechenden Standard auf, wobei die Wanne hier als Acrylwanne ausgeführt ist.

Objektausstattungen sind durchweg geschmacksneutral: weiß. Die Armaturen sind verchromt.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Sanitärräumen auch im Altbau trakt als komplett neu eingebaute Kupferrohr- bzw. ggf. Edelstahl- oder Mehrschichtverbundrohr-Frischwasserleitungen sowie Hart-PVC-Anschlussleitungen und SML-Abwasserfallrohre hinter GK-Abspannungen nicht sichtbar verzogen und als PE-Grundleitungsrohre im Kellergeschoss ausgeführt. Kalt- und Warmwasserzähler sind vorhanden (s.o.).

Regenfallrohre sind als Zinkblechrohre und die Grundleitungen als KG-Rohre ausgeführt. Gartensprengwasser-Zapfventile und diesbzgl. separate Gartensprengwasser-Zähler sind vermtl. vorhanden.

Die Treppenhausaufgänge weisen eine Feuerlöschleitung (trocken) mit Einspeisung vor den straßenseitigen Fassaden im Straßenraum auf.



Küchenausstattung:

Die Küchenbereiche in den sogen. Wohnküchen der Wohnungseigentume und die Teeküchen der Gewerbeeinheiten sowohl im Neubau- als auch im Altbautrakt weisen Frischwasseranschlüsse mit Kalt- und Warmwasserleitungen vermtl. als Kupferrohre sowie Abwasserinstallatien als HT-Kunststoffrohre bis zum SML-Fallrohr und geräuscharme Einhebel-Mischarmaturen auf.

Küchenausstattungen sind vermtl. bauseitig nicht vorhanden und dürften erst durch die jeweiligen Nutzer bzw. Eigentümer eingestellt worden sein.

Das hier betroffene Wohnungseigentum soll dem Vernehmen nach eine bauseitige respektive durch den Eigentümer des Wohnungseigentums eingestellte Einbauküchenausstattung aufweisen. Die Küchenausstattung umfasst einen Elektroherd mit Glaskeramikkochfeld vermtl. als Induktionsherd mit Bratröhre und Wrasenabzug, eine Geschirrspülmaschine, einen Kühl- und Gefrierschrank sowie eine Waschmaschine sowie Unter- und Oberschränke bzw. einen Hochschrank u.a. mit Schubfachauszügen sowie eine Küchenarbeitsfläche mit Resopalbeschichtung o.ä. in Natursteindekor (s.o.) nebst Kunststeinspüle mit objektstehender Einhebel-Mischarmatur.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch hier in Wandschlitten bzw. hinter Gipskarton-Abspannungen bzw. in Schächten nicht sichtbar verzogen.

• Brutto-Rauminhalt:

ohne Ansatz

• Brutto-Grundfläche:

Die anteilige Brutto-Grundfläche des Wohnungseigentums Nr. 26 beträgt entsprechend der Miteigentumsquote ca. 68,82 m² von insgesamt ca. 7.400,25 m² Brutto-Grundfläche des Gebäudekomplexes auf dem Grundstück bei einem MEA von 93/10.000 und ca. 2,78 m² für den unterirdischen nicht durch die über dem Kellergeschoss aufgehenden Geschosse bebauten Tiefgaragenteil unterhalb des Hofes von diesbzgl. insgesamt ca. 299,00 m² Brutto-Grundfläche des unterirdischen Tiefgaragenteils auf dem Grundstück bei einem MEA von 93/10.000 nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02).

• Außenanlagen:

Die Freiflächen des Grundstücks Auerstraße 47, 49, Richard-Sorge-Straße 68 (Flurstück 285) im umbauten Innenhof des Anwesens weisen mit Betonsteinpflasterung befestigte Zuwegungen und hinter dem Altbau-Vorderhaus und dem Neubau-Vorderhaus eine Gemeinschaftsfläche mit Gartenanlage und entsprechendem Vegetationsbesatz auf. Der Hof ist weitgehend mit dem unterirdischen Teil der Tiefgarage belegt und weist hier über der Tiefgarage eine Stahlbetondecke mit Nassbodenaufbau und Mutterbodenauftrag auf.

Der Bereich unmittelbar hinter den Vorderhäusern sollte nach Bauauflage zur Baugenehmigung mit einem Kinderspielplatz belegt werden und wurde bereits bzgl. der nicht realisierbaren Größe pekuniär abgelöst. Eine weitere pekuniäre Ablösung aufgrund ausbleibender Herstellung eines Kinderspielplatzes auf dem Grundstück stand nach Sachlage im Raum, wurde aber durch die Herstellung von Spielplatz- bzw. Fallschutzmatten, eines Sandkastens, einer Schaukel, Ressananzröhren (Sing- oder Flüster-Spiele) etc. zuletzt erledigt. Außerdem sind zwei hölzerne Sitzbänke und ein entsprechender Tisch als Gartenmöbiliar vorhanden.

Die weiteren Freiflächen im Hof des Anwesens sind mit Sondernutzungsrechten zugunsten angrenzenden Erdgeschosswohnungen belegt und teilweise gärtnerisch angelegt und mit dichtem immergrünem Buschwerk bepflanzt.

Zuletzt fehlende Einfriedungen zu den Gemeinschaftsflächen bzw. den befestigten Zuwegungen sind zwischenzeitlich erst teilweise vorhanden. Die im Erdgeschoss teilweise auf einen So-



ckel ca. 0,60 m hoch angehobenen Gartenterrassen im Innenhof weisen bisher teilweise weiterhin noch keine Umwehrung auf, so dass die Flächen eine Unfallgefährdung darstellen und eigentlich nicht nutzbar sind.

Die gleichfalls mit Sondernutzungsrechten an den Grundstücksfreiflächen zugunsten der Erdgeschosswohnungen belegten Freiflächen vor der süd-westlichen Front des Neubau-Seitentraktes bis zu dem angrenzenden Friedhofsgelände weisen hochstämmigen Laubbaumbestand auf und sind ggf. gleichfalls gärtnerisch angelegt bzw. mit Rasenflächen und Buschwerk etc. belegt. Unmittelbar vor der Gebäudefront weisen die Erdgeschosswohnungen mit Betonsteinen befestigte Gartenterrassen auf. Die rückwärtige Grundstücksgrenze zu der Friedhofsanlage weist vermtl. eine hohe Mauerwerksscheidung auf. Zu dem nord-westlich und zu dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück sind hinter dem Neubau-Seitentrakt vermtl. gleichfalls Mauerwerkscheidungen vorhanden - der Bereich war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

Vorgärten o.ä. sind nicht vorhanden. Der Gebäudekomplex reicht als Blockrandbebauung bis unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Der Gebäudekomplex mit 3 Treppenhausaufgängen weist insgesamt 71 Sondereigentüme auf, von denen es sich bei 56 Sondereigentümen um Wohnungseigentüme sowie bei 3 Sondereigentümen um Teileigentüme als Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss mit vorgesehener Nutzung als Läden, bei 1 Teileigentum um 1 Technikraum im EG (TE Nr. 72 als potentieller Kaltlagerraum ohne jegliche Gebäudetechnik bzw. -ausrüstung oder mediale Versorgung) sowie bei 11 Teileigentümen um PKW-Tiefgaragenstellplätze handelt.

Die Kellerbereiche mit Abstellverschlägen als Alu-Lamellen- und Stabmattenboxen und die haustechnischen Räume etc. sind als Gemeinschaftseigentum erhalten. Die Kellerverschläge werden durch die zuständige WEG-Verwaltung den jeweiligen Sondereigentümen zugewiesen.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 26 im 2. Obergeschoss postalisch Mitte links im Vorderhaus-Neubau als 2-Zimmerwohnung mit Orientierung ausschließlich nach Süden zur Auerstraße ohne Querbelüftungsmöglichkeit.

Der hier betroffene Treppenaufgang des Neubau-Vorderhauses weist 22 Wohneinheiten mit Zugang aus dem Straßenraum und aus dem Innenhof des Anwesens sowie unmittelbar aus der Tiefgarage auf. Die Ladeneinheit im Vorderhaus ist unmittelbar von der Straße aus und aus dem Hof zugänglich und der ehemalige Technikraum im EG ist ausschließlich aus dem Straßenraum zugänglich.

- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 26 beträgt gemäß Angabe des Vertreters der Mieterin sowie nach Angabe des Eigentümers ca. 48,00 m².

Diesbzgl. Angaben seitens der zuständigen WEG-Verwaltung konnten auf diesseitige Anforderung bereits am 04.02.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

In der Teilungserklärung sowie den nicht bemaßten Teilungsplänen sind Wohnflächenangaben nicht ausgewiesen.

Tatsächlich umfasst die Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 26 nach vorliegendem unbemaßtem maßstäblichem Teilungsplan nach diesseitiger Ermittlung lediglich ca. 42,44 m² zzgl. der anrechenbaren Balkonfläche mit ¼ der Grundfläche von 4,40 m² gemäß aktueller Recht-



sprechung des LG Berlin als ortsüblicher Ansatz für Freisitzflächen nach Wohnflächenverordnung mit 1,05 m² respektive anrechenbarer Wohnfläche incl. der Balkonfläche von ca. 43,49 m². Die seitens der Ortsbesichtigung angegebene Wohnfläche von 48,00 m² umfasst nach Sachlage noch die mit hälftiger Fläche berücksichtigte Balkon- bzw. Freisitzfläche.

Die diesseitig ermittelte anrechenbare Wohnfläche wird im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde gelegt.

• **Miet-Erträge:**

Für das hier betroffene Wohnungseigentum besteht nach Sachlage ein gewerblicher Mietvertrag zum Zwecke der Unter Vermietung im Rahmen von Kurzzeitvermietungen respektive von zeitlich auf ½ Jahr oder längstens auf 1 Jahr befristeten Mietverträgen bei Verfügbarkeit einer Möblierung.

Die derzeit für das Hauptmietverhältnis bestehende Miethöhe beträgt nach Angabe des Vertreters der Mieterin sowie auch des Wohnungseigentümers 1.167,00 €/Monat entsprechend 24,31 €/m² Wfl. bei Ansatz von 48,00 m² Wfl. bzw. 26,83 €/m² Wfl. bei Ansatz von 43,49 m² Wfl.

• **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr bzw. Bezugsfertigstellung von 2003 bis 2017 (hier: 2019 und danach) mit insoweit bestehender Bezugsfertigstellung des hier betroffenen Sondereigentums mindestens nach Mietspiegel-Kategorie von 2003 bis 2017 in guter Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mit Zentralheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 40 m² ohne Angabe (aufgrund einer nicht ausreichenden Anzahl an Mietdaten in der Metropole)
- von 40 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 7,84 €/m² bis 12,11 €/m² bzw. i.M. mit 9,99 €/m²
- von 60 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 8,94 €/m² bis 12,89 €/m² bzw. i.M. mit 10,33 €/m²
- über 90 m² in einer Spanne von 9,44 €/m² bis 13,84 €/m² bzw. i.M. mit 11,63 €/m²

Gemäß Berliner Mietspiegel 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermieteterseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahr von 2016 bis 2022 (Baujahr hier: 2019 und hiernach) in guter Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung bzw. vermieteterseits voll ausgestatteter Wohnung sowie Größen

- bis unter 50 m² in einer Spanne von 11,41 €/m² - 24,74 €/m² bzw. i.M. 17,72 €/m²
- von 50 m² bis unter 65 m² in einer Spanne von 10,50 €/m² - 23,84 €/m² bzw. i.M. 16,80 €/m²
- von 65 m² bis unter 85 m² in einer Spanne von 11,21 €/m² - 19,93 €/m² bzw. i.M. 15,58 €/m²
- von 85 m² bis unt. 100 m² in einer Spanne von 13,69 €/m² - 20,74 €/m² bzw. i.M. 17,51 €/m²
- ab 100 m² in einer Spanne von 12,22 €/m² - 18,47 €/m² bzw. i.M. 16,07 €/m²

Gemäß Bezirksreport Friedrichshain-Kreuzberg 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 2001 bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 10,50 €/m² Wfl. bis 14,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,25 €/m² Wfl. bis 18,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m² und 120 m² bzw. i.M. 90 m² bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisie-



rungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bei 11,50 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 13,75 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg bis 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Wohnimmobilienpreiservice 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. ergibt sich die typische Mietpreishöhe (Marktmiete) für Wohnungen der Baujahresklasse ab 2005 im Stadtgebiet City (Ost) im Altbezirk Friedrichshain (Ortsteil Friedrichshain) per 3/2024 mit 14,70 €/m² Wfl. bzw. im gesamten Stadtgebiet City (Ost) mit im Mittel 11,19 €/m² Wfl., wobei es sich hierbei um die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete aus Neuvertragsmieten und in den letzten 6 Jahren veränderten Bestandsmieten mit einem Anteil in einem Verhältnis von 55 % : 45 %, Wohnungsgrößen zwischen 60 m² - 90 m² (i.M. 70 m²) mit mittlerem Ausbaustandard und ohne Kfz-Stellplatz handelt.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2024 von April 2024 (20. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 10249 (Volkspark Friedrichshain) 18,36 €/m² Wfl. (Spanne von 6,39 €/m² bis 27,59 €/m² bei Ansatz 65,00 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung und diesseitigem Kenntnisstand nicht - insofern ist die betreffende Wohnfläche preisfrei vermietbar nach BGB.

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des betroffenen Wohnungseigentums eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit in Ansatz zu bringen, wobei allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit bei Neuvermietung zu berücksichtigen ist.

Minderertragsmieten u.a. aufgrund einer gegenüber der Ortsüblichkeit deutlich unterpreisigen Miethöhe sind hier nach Sachlage aufgrund der derzeit bei vorliegendem Vermietungsmodell deutlich überpreisigen Miethöhe und kurzfristig anstehender Neuvermietung zu konservativen marktüblichen Konditionen nach kurzfristiger Kündigung mit dem Vernehmen nach 2-monatiger Frist des bestehenden Hauptmietverhältnisses nach Auskunft des Wohnungseigentümers und Untergang des Untermietverhältnisses bzw. bereits endendem Untermietverhältnis dem Vernehmen nach Ende des Monats März 2025 bzw. kurzfristiger Kündigungsmöglichkeit einer ggf. vereinbarten Zwischenvermietung nach diesseitigem Kenntnisstand im Rahmen des außerordentlichen Kündigungsrechts zum ersten möglichen Termin nach Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß ZVG nicht zu berücksichtigen.

Die diesseitig als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte Miethöhe beträgt für das hier betroffene Wohnungseigentum bei hier zeitgerechtem und z.T. hochwertigem Ausbau u.a. mit Echtholz- und Feinsteinzeugbodenbelägen und raumhoher großformatiger Fliesenbekleidung der Wandumfassungen im Badezimmer bzw. vorhandener Einbauküche und des Standards der Gebäudeanlage u.a. mit barrierefreier Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums als 43,49 m² große 2-Zimmerwohnung im 2. OG des Neubau-Vorderhauses auf dem Grundstück bei Verfügbarkeit einer Aufzugsanlage im Treppenhaus mit Transfer auch in das Kellergeschoss u.a. mit hierin belegener Tiefgarage und den den Wohnungseigentümern als Gemeinschaftseigentum zugewiesenen Abstellverschlägen auch unter Berücksichtigung der günstigen

Energieeffizienz bei vorliegender Fernwärmeversorgung nebst zentraler Warmwasserbereitung, der hochwertigen Holz-Isolierglasfenster mit Dreifachverglasung und der mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmten Fassaden, des insgesamt zweckmäßigen Grundrisszuschnitts mit Wohn-/ Esszimmer nebst Küchenausstattung u.a. mit Waschmaschine als bauseitiger Ausbaustandard (Wohnküche) und Wannenbadezimmer trotz Innenlage und fehlendem Flur hinter der Wohnungseingangstür und fehlender Querbelüftungsmöglichkeit der Wohnung auch in Ansehung der einseitig ausgerichteten Fensterfront und des Balkons zur Auerstraße nach Süden mit allerdings temporär deutlicher Verschattung aufgrund der gegenüberliegenden Bebauung bei hier vorliegendem modernem Erscheinungsbild insbesondere des Neubaus auf dem Grundstück mit hierin belegenem Wohnungseigentums Nr. 26 und auch der historisierenden straßenseitigen Fassade des Vorderhaus-Altbau sowie der nachgefragte Kiezlage im Ortsteil Friedrichshain zwischen Landsberger Allee und Karl-Marx-Allee in einer zentralen Stadtlage innerhalb des sogen. „Hundekopfs“ der Ringbahn bei zufriedenstellender Versorgungslage und guter technischer und sozialer Infrastruktur in einer gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel guten Wohnlage sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage und der seit dem 18.05. 2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung zuletzt vom 14.03.2023)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung zuletzt um 5 Jahre ab dem 11.05.2023 bis zum 10.05.2028 um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen bis zum 31.12.2025 geltenden sogen. Mietpreisbremse etc. auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit bei hier kurzfristig zugrunde gelegter freier Verfügbarkeit rd. 20,00 €/m² Wfl. (Nettokaltmiete).

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

(incl. Freisitzfläche als Balkon)

43,49 m² x 20,00 €/m² =

869,80 €/Monat

- **Bewirtschaftungskosten:**

Die Höhe des Wohngeldes beträgt aktuell nach Angabe des Wohnungseigentümers 218,00 €/Monat incl. der Erhaltungsrücklage entsprechend 5,01 €/m² bei Ansatz von 43,49 m² Wfl.

Angaben über die Höhe des Wohngeldes oder evtl. Rückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum oder die Sondereigentüme der gesamten Eigentümergemeinschaft sowie die aktuelle Höhe der Erhaltungsrücklage konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 04.02.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden und sind dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

In Ansehung des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorgegebenen modifizierten Bewertungsmodells zur bisher geltenden Ertragswertrichtlinie (abweichend von der am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt erschienen und am 01.01.2022 in Kraft getretenen Novelle der ImmoWertV respektive der ImmoWertV 21) im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind Angaben über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ohne umlagefähige Betriebskosten entbehrlich.

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2024 gemäß Modellansatz wie folgt:



Wohnungseigentum Nr. 26

Verwaltungskosten

$$1 \times \text{WE} \times 420,00 \text{ €/a} = 420,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

$$13,80 \text{ €/m}^2 \times 43,49 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 600,16 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$10.437,60 \text{ €} \times 2 \% = \frac{208,75 \text{ €/a}}{1.228,91 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 26 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 11,8 % vom fiktiven Rohertrag bei 20,00 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 43,49 m² Wfl. entsprechend rd. 2,35 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

- **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums wie folgt festgestellt werden

- An der freien Giebelseite des straßenseitigen Neubaus zu dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Auerstr. 45 (Flurstück 270) liegen erhebliche Graffitischmierereien vor.
- Im Kellergeschoss sind Teilbereiche ansonsten verputzter Wandumfassungen nicht verputzt bzw. weisen Fehlstellen auf.
- Inwieweit die hinter dem Neubau-Seitentrakt belegene und mit Sondernutzungsrechten belegte Grundstücksfreifläche bereits gärtnerisch angelegt bzw. gestaltet worden ist, ist unklar und steht ggf. noch aus.
- Über den Freisitzflächen im Erdgeschoss und auch in den Obergeschossen hängen vereinzelt lose Mantelkabel aus den Fassaden heraus.
- Dem Vernehmen nach sollen weitere Mängel vorliegen, die im Rahmen der Mängelbeseitigungsmaßnahmen durch den Bauträger des Bauprojektes abgearbeitet werden sollten, wobei der Bauträger offenbar hierzu allerdings nicht in der Lage ist, so dass durch die Wohnungseigentümergemeinschaft diesbzgl. Maßnahmen bereits eingeleitet wurden bzw. partiell bereits durchgeführt worden sind, wozu wiederholt Einschüsse in die Erhaltungsrücklage als Sonderumlagen in Höhe von bisher rd. 2 Mio. € geleistet worden sind.
- Die Treppenhausdekorationen weisen allerdings insbesondere in dem Neubau-Vorderhaus partiell deutliche Gebrauchsspuren auf.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigen Bereichen des Grundstücks und des aufstehenden Gebäudekomplexes bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins nicht erkannt werden - entsprechende Mängel oder Schäden können diesseitig nicht ausgeschlossen werden.

In einer vorliegenden Beschlussammlung mit Stand zuletzt aus dem Jahre 2022 sind allerdings avisierte Instandsetzungen weiterer Mängel benannt, die ggf. bereits beseitigt worden sind.

Ein Kostenaufwand als Einschuss in die Erhaltungsrücklage bzw. Sonderumlage für die am Gemeinschaftseigentum vorliegenden Mängel oder Schäden ist in Ansehung bereits wiederholter Einschüsse bzw. Sonderumlagen in der näheren Zukunft bis zur endgültigen Fertigstellung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück nicht auszuschließen - ein aktueller Beschluss zur Leis-



tung einer Sonderumlage nach dem hier zugrunde gelegten Bewertungsstichtag ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 26 konnten nennenswerte Mängel anlässlich des Besichtigungstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden. Nach Sachlage sind aber Schönheitsreparaturen bei Aufgabe der bestehenden Mietverhältnisse zum Zwecke einer nachhaltigen konservativen Neuvermietung oder Eigennutzung durchzuführen.

Diesseitig wird insoweit für diesbzgl. Instandsetzungsarbeiten ein Kostenaufwand von rd. 2.000,00 € in Ansatz gebracht und im Verkehrswert berücksichtigt.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden bzw. den Fertigstellungsaufwand wurde nicht rechnerisch ermittelt - es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten.

Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind - § 14 Abs. 3 ImmoWertV 10 schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Tatsächlich wird im Rahmen des Bewertungsmodells des GAA für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mindestens 4 Mieteinheiten auch der Sanierungsaufwand zur Sicherung der ortsüblich zugrunde gelegten Miethöhe nicht in Ansatz gebracht.

Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung modelkonform zum GAA-Modell (Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser) ein zu erwartender Mod.-/Inst.-Aufwand zunächst nicht berücksichtigt.

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Instandsetzungsaufwand zur Realisierung der zugrunde gelegten Miethöhe ohne Berücksichtigung sonstiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein Energiepass für den Gebäudekomplex ist mit Datum vom 09.09.2022 vorhanden: der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 78,8 kWh/m²a - dieser Wert liegt im unteren Rahmen respektive bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG liegt lediglich vom 25.11. 2019 bis 08.04.2022 vor. Beschlussprotokolle hiernach durchgeföhrter Eigentümerversammlungen konnten seitens des Wohnungseigentümers oder seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung (s.o.) bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach vorliegenden Unterlagen wurden Fertigstellungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in den letzten Jahren seit Ausfall des Bauträgers mindestens bis Mitte 2022 regelmäßig durchgeführt und nur teilweise aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Sonderumlagen wurden seit weitgehender Fertigstellung der Baumaßnahme im Jahre 2019 nach vorliegender Beschlussannahme (bis 4/2022) zur Feststellung von Mängeln der baulichen Ausführung und deren Beseitigung sowie wiederholten Einschüssen in die Rücklage zuletzt mit Beschluss vom 08.04.2022 über 100.000,00 € mit Fälligkeit zum 15.05.2022 in anteiliger Höhe gemäß Miteigentumsquote erhoben.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 08.04.2022 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

Bzgl. des Ausbaus bisher nicht abschließend ausgebauter Wohnungs- und Teileigentüme sind nach Sachlage keine Sonderumlagen erhoben worden - der jeweils diesbzgl. Aufwand ist insoweit durch den jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums selbst zu bedienen.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Altbauten mit einem Baujahr bis 1918 und Zwischenkriegsbauten von 1919 bis 1948 bei vorliegendem Baualter von ca. 121 Jahren (Baujahr: 1904) bzw. einer umfassenden bis in die Gebäudesubstanz reichenden Mod.-/Inst.-Maßnahme vor bis zu 4 Jahren in Kontext mit der Errichtung eines hiermit verbundenen Neubaus auf dem Grundstück vor max. 4-5 Jahren (Fertigstellung weitgehend 2019) mit bisher ggf. ausstehender endgültiger Fertigstellung und einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren bei hier vorliegendem Standard mit Normalausstattung sowie „gutem“ Bauzustand mit 75 Jahren zugrunde gelegt.

In dem Ansatz sind die zuletzt in den Jahren 2016/2019 umfangreich durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen an dem Altbau-Vorderhaus und dem Altbau-Seitenflügel sowie die hiernach und ggf. aktuell noch durchgeführten bzw. durchzuführenden Fertigstellungsarbeiten bereits berücksichtigt.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1904 des Altbau und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer ist bereits erschöpft.

Das fiktive Alter des Altbautraktes zum Bewertungsstichtag ergibt sich entsprechend dem des Neubautraktes auf dem Grundstück mit 5 Jahren und das fiktive Baujahr mit 2020.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Für das hier betroffene Wohnungseigentum besteht nach Sachlage ein gewerblicher Mietvertrag zum Zwecke der Untervermietung im Rahmen von Kurzzeitvermietungen respektive von zeitlich auf $\frac{1}{2}$ Jahr oder längstens auf 1 Jahr befristeten Mietverträgen bei Verfügbarkeit einer Möblierung.

Aufgrund einer bei derzeit vorliegendem Vermietungsmodell mit gewerblicher Untervermietung im Rahmen der Vereinbarung von Kurzzeitmietverhältnissen zugrunde zu legenden außerordentlichen Kündigung gemäß ZVG nach diesseitigem Kenntnisstand zum ersten möglichen Termin ist die kurzfristig freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zum Zwecke einer Vermietung zu konservativen marktüblichen Konditionen oder zur Eigennutzung zugrunde zu legen.

Nach Angabe des Wohnungseigentümers soll der bestehende Mietvertrag mit dem Generalmietvertrag des Wohnungseigentums darüber hinaus mit einer Frist von lediglich 2 Monaten kündbar sein, wobei vermtl. auch ein bestehendes Untermietverhältnis untergehen dürfte.



Bei hier vorliegender Vermietungssituation besteht das aktuelle Untermietverhältnis lediglich bis Ende März 2025. Bei einer nachfolgenden Zwischenvermietung kommt nach Sachlage ggf. das außerordentliche Kündigungsrecht nach ZVG zur Anwendung (s.o.)

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wird für die Verkehrswert-ermittlung die (kurzfristig) bezugsfreie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. Sana Verwaltungs GmbH & Co. KG, Goerzallee 255 in 14167 Berlin, Tel.: + 49 887 191 - 60.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung um ein in den Jahren 2016 bis 2019 zeitgerecht bis in die Gebäudesubstanz instandgesetztes und modernisiertes 6-geschossiges Altbau-Vorderhaus incl. des zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschosses mit anbindendem rechtem Altbau-Seitenflügel aus dem Jahre 1904, wobei partiell Fertigstellungsarbeiten noch hiernach ausgeführt wurden und teilweise ggf. auch aktuell noch vorgenommen werden, sowie einen 7-geschossigen Neubaukomplex mit Vorderhaus und Seitentrakt sowie Tiefgarage gleichfalls mit weitgehender Fertigstellung bereits im Jahre 2019, aber ggf. noch offenen Restarbeiten nach vermtl. Ausfall des Bauträgers und bisher ggf. noch fehlender Schlussbesichtigung zur Fertigstellung durch das zuständige Bauaufsichtsamt.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 26 befindet sich als 43,49 m² große 2-Zimmerwohnung mit offenem Küchenbereich innerhalb des Wohn-/Esszimmers (Wohnküche) und innenliegendem Badezimmer nebst Balkon und Orientierung der Fensterfronten durchweg zur Auerstraße nach Süden im 2. Obergeschoss postalisch Mitte links in dem zur Auerstraße orientierten 7-geschossigen Neubau-Vorderhaus mit Unterkellerung u.a. als Tiefgarage mit 11 PKW-Stellplätzen und den Stabmattenboxen der den Wohnungseigentümern durch die WEG-Verwaltung zugeteilten Kellerräume mit Streckung bis in den Kellerbereich des auf dem Grundstück gleichfalls aufstehenden Altbauenteils.

Das dem Wohnungseigentum Nr. 26 zugeschriebene gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht SNR 27 mit dem angrenzenden Wohnungseigentum Nr. 27 an dem Stichflur im 2.OG des Neubau-Vorderhaustreppenhauses vor den Wohnungseigentümern Nrn. 26 und 27 ist nach Sachlage nicht sinnvoll umsetzbar, weil es die Eigentümeridentität für beide vorgenannten Wohnungseigentüme erfordert (s.o.). Insoweit wird diesem dinglich gesicherten Sondernutzungsrecht im gegenwärtigen Bestand kein messbarer Wert beigegeben - der Aufwand der diesbzgl. Treppenhausreinigung dürfte tatsächlich durch die Eigentümergemeinschaft bestritten werden.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Treppenhausaufgänge und insgesamt 71 Sondereigentüme bzw. 56 Wohnungseigentüme und 3 Teileigentüme als Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss als straßenseitige Ladeneinheiten, 1 Teileigentum als ehemaliger „Technik“(-raum) im Erdgeschoss mit vermtl. zukünftig Nutzung als Lagerraum und 11 Teileigentüme als PKW-Tiefgaragen-Stellplätze.

Die Kellerräume sind als Gemeinschaftseigentum erhalten - die Abstellverschläge als Alu-Lamellen- und Stabmattenboxen werden durch die zuständige WEG-Verwaltung den einzelnen Sonder- bzw. Wohnungseigentümern zugewiesen. Lediglich 2 massiv umbaute Kellerräume sind mit dinglich gesicherten Sondernutzungerechten belegt.



Das Grundstück liegt an zwei untergeordneten Quartierstraßen u.a. mit Einbahnverkehr, wobei Lärmbelastungen für Wohnungen allenfalls aufgrund der Stauzone aus dem Ampel-geregelten Kreuzungsbereich vor dem Grundstück ausgehen.

Es handelt sich um eine noch zentrale und nach dem Straßenverzeichnis zum aktuellen Berliner Mietspiegel gute Wohnlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie zufriedenstellender Nahversorgung für den täglichen und mittelfristigen Bedarf in einem Stadtgebiet mit stark verdichteter Bebauung und teilweise überregionalen Anlaufpunkten im Nahbereich mit hierdurch erheblicher Verknappung des PKW-Stellplatzangebotes im öffentlichen Straßenraum bei bisher fehlender Parkraumbewirtschaftung.

- **Unterhaltung:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zwischenzeitlich zufriedenstellenden Fertigstellungs- und Unterhaltungszustand trotz ggf. weiterhin bestehender Mängelbeseitigungserfordernisse noch aus der Herstellungsphase des Neubaukomplexes bzw. der Mod.-/Inst.-Phase des Altbaukomplexes auf dem Grundstück auf.

Tatsächlich sollen aber Ausführungsmängel und partiell Fertigstellungsdefizite nicht nur in einzelnen Sondereigentumseinheiten vorliegen, die zu Auseinandersetzungen zwischen der Eigentünergemeinschaft und den Initiatoren des Neubau- und Modernisierungs- bzw. Aufteilungsprojektes respektive auch dem zuständigen Bauträger geführt hatten bzw. ggf. mindestens hinsichtlich der Mängelbeseitigungsmaßnahmen und des diesbzgl. Aufwandes ggf. noch andauern.

Die Hauseingangsbereiche, die Treppenhausaufgänge und die allgemeine Erschließung sowie das Kellergeschoss u.a. mit Tiefgarage weisen einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch auf, wobei allerdings partiell bereits deutliche Gebrauchsspuren im Vorderhaus-Treppenhausaufgang vorliegen.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 26 sind bei Freiwerden respektive Beendigung des Generalmietverhältnisses und des einhergehenden Kurzzeit-Untermietverhältnisses oder einer entsprechenden Zwischenvermietung lediglich Schönheitsreparaturen erforderlich - der diesbzgl. Auswand wird im Verkehrswert mit rd. 2.000,00 € berücksichtigt.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund der kurzfristigen Kündigungsmöglichkeit des bestehenden gewerblichen Mietverhältnisses zum Zwecke der Unter Vermietung mit Kurzzeit-Mietverträgen ist die kurzfristig freie Verfügbarkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums zugrunde zu legen, so dass für einen Ersteher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren die Möglichkeit zur Eigennutzung besteht und insoweit der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte.

Trotz des insoweit vorliegenden ideellen Wertes des Wohnungseigentums ist in Ansehung der Vermietbarkeit des Objektes auch eine dauerhafte Nutzung als Ertragsobjekt in Betracht zu ziehen (Kapitalanlage) und die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2023 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft ge-



treten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 18. Februar 2025 festgestellt.

Zur technischen Bearbeitung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen beschafft und ausgewertet:

- Geschossgrundrisse KG, EG bis DG sowie Gebäudeschnitte i.M. 1:100 des ursprünglich auf dem Grundstück belegenen Gebäudebestandes mit lediglich erhaltenem Altbau-Vorderhaus zur Richard-Sorge-Straße nebst rechtem Seitenflügel der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 4748 vom 09.02.1904
- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG bis 6.OG sowie Gebäudeschnitte i.M. 1:100 des Gebäudekomplexes der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2014/2833 vom 21.04.2015
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakte des Grundstücks bzw. Wohnungseigentums eingesehen - die Teilungspläne des Grundstücks konnten beim zuständigen Bauaufsichtsamt beschafft werden. Die Lage des Wohnungseigentums konnte durch den Unterzeichneten bereits zuvor aus der Grundakte ermittelt werden.

Bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulisten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt.

Durch das Amtsgericht Kreuzberg wurde ein aktueller Grundbuchauszug des betroffenen Sondereigentums zur Verfügung gestellt.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden die Daten des letzten Berichtes über die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und die Festsetzungen des gültigen Bodenrichtwertatlas herangezogen.

In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis ortsüblicher und nachhaltig marktfähiger Mieterträge sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen.

Aus dem Sachwertverfahren ist auch unter Berücksichtigung der zur Eigennutzung (kurzfristig) freien Verfügbarkeit eines Wohnungseigentums vergleichbarer Art, Größe und Nutzungsmöglichkeit mit sich hieraus ableitendem ideellem Wert im hier vorliegenden Fall kein schlüssiger Marktwert herzuleiten.

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich.

Das gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung angeregte Vergleichswertverfahren für vermietetes und frei verfügbares Wohnungs- und Teileigentum unter Zuhilfenahme von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen ist nach diesseitiger Auffassung wenig zweckmäßig, da die dort verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den

Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt.

Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehl geht.

2. Bodenwert

Die stadträumlichen Wohnlagen von Berlin sind überwiegend auf der Basis der Ortsteile nach den Kategorien

- einfache Wohnlage
 - mittlere Wohnlage
 - gute Wohnlage
 - bevorzugte (sehr gute) Wohnlage
- gebildet worden.

Das Grundstück Auerstr. 47, 49, Richard-Sorge-Str. 68 (Flurstück 285) stellt hiernach eine gute Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine gute Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2025 von 3.800,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2024 von gleichfalls 3.800,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,5 aus. Der aktuelle Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen trotz der seit dem Frühjahr 2024 bereits wieder deutlich fallenden Zinsen nicht anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. zuletzt in Teilbereichen erneut leicht gefallen ist.

Der nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 3.800,00 €/m² zum 01.01.2025 ermittelte Bodenrichtwert ist insoweit zum Bewertungstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

Eine Lageanpassung des Richtwertes aufgrund von sonstigen Lagedeinflüssen bleibt im Rahmen des durch den Gutachterausschuss (GAA) zugrunde gelegten Bewertungsmodells für die Auswertung von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung als Vergleichsobjekte mit Wohn- und Geschäftshäusern im Rahmen der Ertragswertermittlung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes analog unberücksichtigt.

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine dem gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechende Bebauung mit einer GFZ von rd. 4,2 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierten bzw. realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 4,2 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,6945 in Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$3.800,00 \text{ €/m}^2 \times 1,6945 : 1,2003 = 5.364,58 \text{ €/m}^2$$



Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks Auerstr. 47, 49, Richard-Sorge-Str. 68 (Flurstück 285) ergibt sich hiernach wie folgt:

$$1.484,00 \text{ m}^2 \times 5.364,58 \text{ €/m}^2 = 7.961.036,70 \text{ €}$$

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind nachfolgend nicht mehr zu erwarten.

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 26 ergibt sich gemäß Miteigentumsquote somit wie folgt:

$$7.961.036,70 \text{ €} \times 93/10.000 = \text{rd.} 74.037,64 \text{ €}$$
$$74.000,00 \text{ €}$$

3. Ertragswert

Der Ertragswert des Wohnungseigentums ergibt sich aus dem anteiligen Bodenwert sowie dem anteiligen Gebäudeertragswert.

Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes vermindernden und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

Der fiktive Jahresrohertrag für das Wohnungseigentum ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier vorliegenden Standard wie folgt:

Anrechenbare Wohnfläche:
 $43,49 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 10.437,60 \text{ €}$

Von dem angesetzten Rohertrag auf der Basis der Nettokaltmiete sind die Bewirtschaftungskosten mit den Kosten des Mietausfallwagnisses, den Kosten der laufenden Instandhaltungen und den Verwaltungskosten in Abzug zu bringen - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Nettokaltmiete).

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach ca. 11,8 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 2,35 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:	10.437,60 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./. 1.231,64 €
Reinertrag:	9.205,96 €

Gemäß Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2024 wird für Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % bis 4,5 % empfohlen (der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Eigentumswohnungen ist hiernach ca. 25 % bis 50 % höher festzusetzen).

Gemäß Veröffentlichung im Wohnimmobilienpreiservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2024/2025 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in der Bezirksgruppe City (Ost) u.a. mit dem Altbezirk Friedrichshain bzw. dem Ortsteil Friedrichshain bei einer Größe von durchschnittlich ca. 70,00 m² Wfl. (für den Auswertezeitraum des Jahres 2023 bis 3/2024 bei einem ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveau mit im Mittel 0,82 % bei vorliegender Bezugsfreiheit und mit 2,27 % bei vorliegender Vermietung).

Für individuelles Wohnungseigentum (Etagenwohnung ab 150 m² Wfl., ausgebauter Dachgeschoss, Penthousewohnungen, Maisonettewohnungen etc.) liegen die Liegenschaftszinssätze hiernach z.T. deutlich niedriger - deutlich abweichende, individuelle Objekteigenschaften, wie Einzellagen bzw. ein unter- bzw. überdurchschnittliches Mietniveau können zu einem Über-/Unterschreiten der ausgewiesenen Zinsspanne führen.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- und Teileigentüme nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- und Teileigentüme nicht ausgewiesen.

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 75 Jahren bei gutem Bauzustand, der zugrunde gelegten realisierbaren Miethöhe mit einem Mietansatz auf ortsüblichem Mietniveau bei zugrunde gelegter kurzfristiger Neuvermietung bzw. bestehender Eigennutzungsmöglichkeit und hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 43,49 m² Wfl. incl. anrechenbarer Freisitzfläche (Balkon) bei 2 Zimmern, Küchenbereich innerhalb des Wohn-/Esszimmers (Wohnküche), Badezimmer und Balkon sowie des gemeinschaftlichen SNR an einer Treppenhaus-Flurfläche (ohne zweckmäßige Nutzung im gegenwärtigen Bestand) im 2. Obergeschoß eines 7-geschossigen Gebäudeteils bzw. innerhalb des Gebäudekomplexes mit insgesamt 71 Sondereigentümen respektive 56 Wohnungseigentümen und 3 Teileigentümen als Gewerbeeinheiten im EG (Läden), 1 Teileigentum im EG als ehemaliger Technikraum bzw. nunmehr Lagerraum und 11 PKW-Tiefgaragenplätzen auf dem Grundstück innerhalb einer geschlossenen Blockrand- und Blockinnenbebauung aus dem Jahre 1904 bzgl. des Altbau-Vorderhauses mit anbindendem Seitenflügel sowie des Neubau-Vorderhauses nebst Seitentrakt aus dem Jahre 2019 und zeitgleich mit der Neubau-Errichtung durchgeführten Mod.-/ Inst.- und Umbaumaßnahmen des Altbau bei hier vorliegendem zeitgerechtem Ausbaustandard und der Lage an vergleichsweise wenig frequentierten Quartierstraßen mit guter technischer und sozialer Infrastruktur und zufriedenstellender Nahversorgungslage in einer nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel guten Wohnlage in einem noch zentralen Stadtbereich bei gegenwärtiger Marktlage mit weiterhin bestehender Tendenz zur Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 2,25 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,25 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:	9.205,96 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:	
74.037,64 € x 2,25 %	
	7.540,11 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes bzgl. des Altbau im Jahre 1904 ist dies-



bzgl. die wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits erschöpft - unter Berücksichtigung der Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden Neubautraktes mit Errichtung in den Jahren 2016 bis 2019 mit weitgehender Fertigstellung und der zeitgleich durchgeführten bis in die Gebäudesubstanz reichenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Altbaubestand mit weitgehender Fertigstellung im Jahre 2019 und kleineren Fertigstellungsmaßnahmen noch danach bzw. ggf. aktuell kurzfristig anstehender abschließender Fertigstellung des gesamten Gebäudekomplexes nach zuletzt vereinzelt offen gebliebenen Fertigstellungsmaßnahmen sowie des gegenwärtigen Erhaltungszustands kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer trotz bisher noch vorliegender Mängel und Fertigstellungsdefizite, die im Zuge der Gewährleistung nach Fertigstellung der Baumaßnahmen abzustellen sind bzw. deren Erledigung bereits durch die Eigentümergemeinschaft des Grundstücks realisiert worden sind bzw. realisiert werden, gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei gutem Bauzustand noch mit rd. 75 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit bzgl. des Altbau ca. 121 Jahre und bzgl. des Neubaus ca. 4-5 Jahre. Das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmowertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA beträgt max. 5 Jahre - das fiktive Baujahr ist 2020.

Nach §§ 21, 33 ImmowertV 21 sind der Kapitalisierung des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des Liegenschaftszinssatzes gemäß Anlage 1 (ImmowertV 21) zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 88,2 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,25 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 75 Jahren mit 36,07.

$$7.540,11 \text{ €} \times 36,07 = 271.971,76 \text{ €}$$

rd. 272.000,00 €

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 26 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		272.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>74.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:		346.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd. ./.	<u>2.000,00 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 26:	rd.	344.000,00 €
		345.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums Nr. 26 ist hier der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

Eine spezielle Werterhöhung/-minderung für objektspezifische Eigenschaften (z.B. evtl. Instandsetzungskosten etc.) wird im Rahmen der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung nach Berücksichtigung eines allgemeinen Marktanpassungs-Zu- oder Abschlages für das (wert-)unbeeinflusste Objekt in Ansatz gebracht - für den Ertragswert ist dieser bereits (anders als z.B. bei einem Sachwert) in der fiktiv angesetzten marktüblichen und nachhaltig realisierbaren Nettokaltmiete sowie in dem aus dem Verhältnis des Verkaufserlöses und dem Reinertrag vergleichbarer Objekte abgeleiteten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis realisiert werden.
Der Wert in Höhe von 346.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 7.955,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 43,49 m² Wohnfläche bzw. dem 33,1-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 10.437,60 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden, im Stadtgebiet „City“ in guter und sehr guter Wohnlage im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 5.143,00 €/m² Wfl. bis 10.000,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 7.685,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 151 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von vermieteten und unvermieteten Wohnungseigentümern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Friedrichshain für Eigentumswohnungen liegt gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des zuständigen Gutachterausschusses in Berlin im Jahre 2023 in einer Spanne von 3.615,00 €/m² bis 8.558,00 €/m² bzw. i.M. bei 5.833,00 €/m² Wohnfläche bei 650 Transaktionen, womit sich eine insgesamt steigende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2022/2023 von -0,4 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und +1,4 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit +1,9 % zeigt.

Gemäß Bezirksreport Friedrichshain-Kreuzberg 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 2001 bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 3.700,00 €/m² bis 5.000,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 4.350,00 €/m² Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 4.300,00 €/m² bis 6.300,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 5.300,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 120 m² (i.M. 90 m²), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem Bauzustand mit Lage im 1. bis 3. Obergeschoss ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung und ohne Neubau/Erstbezug, Baujahresklassen bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hiernach bei 4.000,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 5.000,00 €/m² Wfl. ohne Veränderung für einfache und mittlere Wohnlage bzw. mit leichter Erhöhung des Preisniveaus zwischen 10/2022 und 10/2023 für mittlere und gute Wohnlagen.

Gemäß Bezirksreport Friedrichshain (Altbezirk) 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit Auswertezeitraum des vergangenen Jahres bis 3/2024 ergibt sich der Preis für vermietete Eigentumswohnungen in allen Wohnlagen mit i.M. 4.320,00 €/m² Wfl. und für bezugsfreie Eigentumswohnungen mit i.M. 6.260,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf von Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 90 m² (i.M. 70 m²), mittlerem bis ge-



hobenem Ausbaustandard, normalem Bauzustand und Normalgeschosslage (ohne Dachgeschoss-, Penthouse- oder Maisonettewohnungen etc.) ausgegangen wird.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte teilweise auch in besseren Lagen und Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments auch bei Neuvermietung nach Eigennutzung bzw. Bezugsfreiheit (bei hier kurzfristig freier Verfügbarkeit) ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 3,5 % über dem Mittelwert bzw. 20,5 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet wurden, im Stadtgebiet „City“ in guter und sehr guter Wohnlage im Jahre 2023 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/2024.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 36,4 % über dem Mittelwert bzw. ca. 7,0 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahr 2023 für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Friedrichshain gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses in Berlin.

Der Wert liegt außerdem ca. 59,1 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10. 2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse von 2001 bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 26,3 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in mittlerer bis guter Wohnlage sowie ca. 98,9 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 59,1 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Friedrichshain-Kreuzberg 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 84,1 % über dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für vermietetes Wohnungseigentum und ca. 27,1 % über dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für bezugsfreies Wohnungseigentum ohne Baujahres- und Lageklassifizierung im Altbezirk Friedrichshain gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Friedrichshain 2024/2025).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand in Höhe von rd. 2.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen (346.000,00 € ./ 2.000,00 € = 344.000,00 € bzw. rd. 345.000,00 €).

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 26 auf dem Grundstück Auerstraße 47, 49, Richard-Sorge-Straße 68 (Flurstück 285) in 10249 Berlin-Fried-



richshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) zum Bewertungsstichtag 18. Februar 2025 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuchs auf rd.:

345.000,00 €
=====
(i.W. dreihundertfünfundvierzigtausend Euro)

Nachrichtlich

Die in Abt. II Nr. 2 des Wohnungsgrundbuchs verzeichnete Vormerkung zur Sicherung auf Übertragung eines 93/10.000 Miteigentumsanteils und auf Bildung eines damit zu verbindenden Sondereigentums an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 26 (Eigentumsübertragungsvormerkung) stellt eine sogen. „eintragungsfeindliche Eintragung“ dar, die grundsätzlich eine freihändige Veräußerung, Belastung oder Beleihung etc. behindert, so dass das Objekt in seiner Verkehrsfähigkeit stark eingeschränkt ist - eine freihändige Veräußerung bei bestehender Eigentumsübertragungsvormerkung ist nach diesseitiger Auffassung nicht realisierbar.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 26 im 2.OG postalisch Mitte links im Neubau-Vorderhaus auf dem Grundstück Auerstraße 47, 49, Richard-Sorge-Straße 68 (Flurstück 285) in 10249 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) zum Bewertungsstichtag 18. Februar 2025 gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung der in Abt. II Nr. 2 des Grundbuchs verzeichneten Eigentumsübertragungsvormerkung gemäß § 194 BauGB lediglich als symbolischen Wert auf rd.:

1,00 €
=====
(i.W. ein Euro)

In der Tat handelt es sich bei der Vormerkung um einen Sperrvermerk, der eine Veräußerung bzw. einen Eigentumsübergang an einen Dritten ausschließen soll - insoweit gibt es für ein derartig determiniertes Objekt auch keinen Markt und daher folgerichtig auch keinen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Verkehrsfähigkeit handelt es sich bei dem Ansatz von 1,00 € insoweit lediglich um einen symbolischen Wert.

Eine Eigentumsübertragungsvormerkung hat nämlich außerhalb des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens tatsächlich den Wert des Kaufpreises des Grundstücks/Wohnungseigentums (respektive dessen Verkehrswertes), der im Sinne der Sperrwirkung den Wert des Grundstücks/Wohnungseigentums völlig „auffrisst“, womit lediglich noch der symbolische Immobilienwert (z.B. von 1,00 €!) verbleibt.

Tatsächlich dürfte die Eigentumsübertragungsvormerkung im hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren aber ausfallen.

Bei dem Eigentumsübertragungsvormerkungsberechtigten handelt es sich tatsächlich um den aktuellen Eigentümer des zwischenzeitlich bereits fertiggestellten und als Sondereigentum abgeschlossenen Wohnungseigentums, so dass die Vormerkung bereits obsolet ist. Da ein Eigentumsübergang an den Berechtigten der Vormerkung bereits erfolgt ist, ist die Vormerkung nach diesseitiger Auffassung lösungsfähig.



Der in Abt. II Nr. 3 des Wohnungsgrundbuchs ausgewiesene Verzicht auf die Zahlung einer Überbaurechte betrifft die Überbauung des süd-westlich angrenzenden Naschbargrundstücks Auerstr. 45 (Flurstück 270) an den Giebelseiten des auf dem Grundstück Auerstraße 47, 49 u.a. (Flurstück 285) mit rd. 10 cm bis 15 cm Stärke verbauten Wärmedämmverbundsystems oberhalb des Daches des dienenden Nachbargrundstücks.

Da § 16a des NachbarG Bln nur die Dul dung einer Überbauung durch eine Wärmedämmung von einem bereits bestehenden Gebäude aus auf ein dienendes Nachbargrundstück vorsieht, was durch Urteil des BGH vom 01.07.2022, V ZR 23/21, als zulässig bestätigt wurde, wurde bereits im Zuge der Realisierung des hier betroffenen Neubauvorhabens eine Vereinbarung bzgl. der Überbauung u.a. insoweit getroffen, dass auf eine Überbaurente im Gegenzug für die Dämmung der freien Giebelseite des auf dem dienenden Grundstück aufstehenden Gebäudes durch den Neubau auf dem herrschenden Grundstück verzichtet und dieser Verzicht dinglich gesichert wurde. Ein selbständiger Wert ist dem Verzicht allerdings nicht beizumessen.

Für das hier betroffene Grundstück ist die Baumaßnahme insoweit ohne diesbzgl. Folgekosten erledigt. Ein werterhöhender oder ein wertmindernder Einfluss liegt insbesondere für das hier betroffene Wohnungseigentum nicht vor.

Die in Abt. II des Grundbuches unter lfd. Nr. 4 ausgewiesene beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Recht zum Betreiben einer Netzstation nebst Elektroenergieleitungen einschließlich Fernmeldekabel und Zubehör für den diesbzgl. Versorgungsträger (anonymisiert, § 38 ZVG) stellt nach diesseitiger Auffassung keinen selbständigen Wert dar, da die durch das Recht zu Gunsten des betreffenden Versorgungsträgers gesicherte Anlage u.a. auch das auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude mitversorgen dürfte und bauliche Erweiterungen auf dem hier betroffenen Grundstück mit durch das Recht bewirkten Einschränkungen u.a. für das hier betroffene Wohnungseigentum nicht zu erwarten sind.

Das Recht stellt insbesondere für das hier betroffene Wohnungseigentum keine nennenswerte Belastung dar und wirkt sich hierfür nicht wertbildend bzw. wertmindernd aus.

Bei einem freihändigen Verkauf werden derartige Rechte allgemein ohne Einfluss auf den Kaufpreis übernommen. Insoweit dürfte im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren allenfalls ein symbolischer Wert quasi als „Erinnerungswert“ in Ansatz zu bringen sein.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Eine Bescheinigung über eine evtl. Registrierung des hier betroffenen Grundstücks im Bodenbelastungskataster konnte seitens des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Friedrichshain-Kreuzberg auf diesseitige schriftliche Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden - ein diesbzgl. Katastereintrag liegt hiernach nicht vor.

Altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter Bodenkontaminationen über den Eingriffswerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. Sana Verwaltungs GmbH & Co. KG, Goerzallee 255 in 14167 Berlin, Tel.: + 49 887 191 - 60.

Ein Nachweis der Verwalterbestellung bis 31.12.2023 findet sich in dem Gutachten beigebrachten Anschreiben an das Vollstreckungsgericht anliegenden Auszug aus der Beschlusssammlung - ein aktueller Nachweis konnte nicht beigebracht werden (siehe Foto: stiller Portier").

Die Höhe des Wohngeldes beträgt aktuell nach Angabe des Wohnungseigentümers 218,00 €/Monat incl. der Erhaltungsrücklage entsprechend 5,01 €/m² bei Ansatz von 43,49 m² Wfl.

Angaben über die Höhe des Wohngeldes oder evtl. Rückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum oder die Sondereigentüme der gesamten Eigentümergemeinschaft sowie die aktuelle Höhe der Erhaltungsrücklage konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 04.02.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden und sind dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG liegt lediglich vom 25.11. 2019 bis 08.04.2022 vor. Beschlussprotokolle hiernach durchgeföhrter Eigentümersammlungen konnten seitens des Wohnungseigentümers oder seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung (s.o.) bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach vorliegenden Unterlagen wurden Fertigstellungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in den letzten Jahren seit Ausfall des Bauträgers mindestens bis Mitte 2022 regelmäßig durchgeführt und nur teilweise aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Sonderumlagen wurden seit weitgehender Fertigstellung der Baumaßnahme im Jahre 2019 nach vorliegender Beschlusssammlung (bis 4/2022) zur Feststellung von Mängeln der baulichen Ausführung und deren Beseitigung sowie wiederholten Einschüssen in die Rücklage zuletzt mit Beschluss vom 08.04.2022 über 100.000,00 € mit Fälligkeit zum 15.05.2022 in anteiliger Höhe gemäß Miteigentumsquote erhoben.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 08.04.2022 über zum Bewertungstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

Bzgl. des Ausbaus bisher nicht abschließend ausgebauter Wohnungs- und Teileigentüme sind nach Sachlage keine Sonderumlagen erhoben worden - der jeweils diesbzgl. Aufwand ist insoweit durch den jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums selbst zu bedienen.

Zu c)

Für das hier betroffene Wohnungseigentum besteht nach Sachlage ein gewerblicher Mietvertrag zum Zwecke der Untervermietung im Rahmen von Kurzzeitvermietungen respektive von zeitlich auf ½ Jahr oder längstens auf 1 Jahr befristeten Mietverträgen bei Verfügbarkeit einer Möblierung ohne die bauseitige Küchenausstattung.

Aufgrund einer bei derzeit vorliegendem Vermietungsmodell mit gewerblicher Untervermietung im Rahmen der Vereinbarung von Kurzzeitmietverhältnissen zugrunde zu legenden außerordentlichen Kündigung gemäß ZVG nach diesseitigem Kenntnisstand zum ersten möglichen Termin ist die kurzfristig freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zum Zwecke einer Vermietung zu konservativen marktüblichen Konditionen oder zur Eigennutzung zugrunde zu legen.

Nach Angabe des Wohnungseigentümers soll der bestehende Mietvertrag mit dem Generalmietvertrag des Wohnungseigentums darüber hinaus mit einer Frist von lediglich 2 Monaten kündbar sein, wobei vermtl. auch ein bestehendes Untermietverhältnis untergehen dürfte.



Bei hier vorliegender Vermietungssituation besteht das aktuelle Untermietverhältnis lediglich bis Ende März 2025. Bei einer nachfolgenden Zwischenvermietung kommt nach Sachlage ggf. das außerordentliche Kündigungsrecht nach ZVG zur Anwendung (s.o.)

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wird für die Verkehrswert-ermittlung die (kurzfristig) bezugsfreie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

Die Namen des Generalmieters und der derzeitigen Untermieterin ergeben sich aus dem dem Gutachten anliegenden Anschreiben an das Vollstreckungsgericht.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Eine unbeschränkte Eigennutzung bzw. eine preisfreie Vermietung nach BGB kann demnach erfolgen.

Zu e)

Für das hier betroffene Wohnungseigentum besteht nach Sachlage ein gewerblicher Mietvertrag zum Zwecke der Unter Vermietung im Rahmen von Kurzzeitvermietungen respektive von zeitlich auf ½ Jahr oder längstens auf 1 Jahr befristeten Mietverträgen bei Verfügbarkeit einer Möblierung verml. mit bauseitiger Küchenausstattung (s.o.). Insoweit liegt eine gewerbliche Nutzung vor, die nach Angabe des Wohnungseigentümers aber mit einer Frist von 2 Monaten zu kündigen sein soll.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind hinsichtlich der im Rahmen der Kurzzeitmietverhältnisse möbliert vermieteten Wohnung eingestellten Möblierung mit Tisch und Bett etc. vorhanden. Die bauseitig vorhandene Einbauküchenausstattung gehört insoweit als wesentlicher Bestandteil oder Zubehör zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum und ist nicht als mieterseitiges Mobiliar einzustufen.

Zu g)

Ein Energiepass für den Gebäudekomplex ist mit Datum vom 09.09.2022 vorhanden: der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 78,8 kWh/m²a - dieser Wert liegt im unteren Rahmen respektive bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Zu h)

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zwischenzeitlich zufriedenstellenden Fertigstellungs- und Unterhaltungszustand trotz ggf. weiterhin bestehender Mängelbeseitigungserfordernisse noch aus der Herstellungsphase des Neubaukomplexes bzw. der Mod.-/Inst.-Phase des Altbaukomplexes auf dem Grundstück auf.

Tatsächlich sollen aber Ausführungsmängel und partiell Fertigstellungsdefizite nicht nur in einzelnen Sondereigentumseinheiten vorliegen, die zu Auseinandersetzungen zwischen der Eigentünergemeinschaft und den Initiatoren des Neubau- und Modernisierungs- bzw. Aufteilungsprojektes respektive auch dem zuständigen Bauträger geführt hatten bzw. ggf. mindestens hinsichtlich der Mängelbeseitigungsmaßnahmen und des diesbezgl. Aufwandes ggf. noch andauern.

Die Hauseingangsbereiche, die Treppenhausaufgänge und die allgemeine Erschließung sowie das Kellergeschoss u.a. mit Tiefgarage weisen einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand



bei ordnungsgemäßem Gebrauch auf, wobei allerdings partiell bereits wieder deutliche Gebrauchsspuren im Vorderhaus-Treppenhausaufgang vorliegen.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 26 sind bei Freiwerden respektive Beendigung des Generalmietverhältnisses und des einhergehenden Kurzzeit-Untermietverhältnisses oder einer entsprechenden Zwischenvermietung lediglich Schönheitsreparaturen erforderlich - der diesbzgl. Auswand wird im Verkehrswert mit rd. 2.000,00 € berücksichtigt.

Zu i)

Eine schriftliche Anforderung einer Auskunft bzgl. baubehördlicher Beschränkungen und/oder Beanstandungen beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg bzw. dem zuständigen Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht konnte bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das hier betroffene Grundstück liegt gleichfalls nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich aber im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Gebietsname: „Karl-Marx-Allee/Frankfurter Allee ehemals Stalinallee und deren flankierende Bereiche“) mit Festlegung gemäß GVBI. vom 27.02.2021 und in Kraft seit dem 28.02.2021 und insofern diesbzgl. bestehenden Restriktionen.

Das Grundstück befindet sich gleichfalls in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung - Gebietsname „Petersburger Straße“) mit Festlegung gemäß GVBI. vom 21.12.2013 und in Kraft seit dem 22.12.2013 sowie Genehmigungskriterien mit Festlegungen gemäß ABI. vom 18.05.2018 - die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten.

In Verbindung mit der am 03.03.2015 durch den Berliner Senat beschlossenen sogen. Umwandlungsverordnung (UmwandV) besteht für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzgebiete) ein Genehmigungsvorbehalt für Bestandsgebäude (die Verordnung tritt gemäß § 3 nach 5 Jahren nach deren Verkündigung bzw. nach Ablauf der zuletzt am 18.02.2025 beschlossenen Verlängerung ab dem 13.03.2025 am 12.03.2030 außer Kraft) - nicht erfasst ist die Neuerrichtung von Gebäuden mit Eigentumswohnungen.

Der Genehmigungsvorbehalt wirkt zunächst als relatives Verfügungsverbot (§ 172 Abs. 1 Satz 5 BauGB i. V. mit § 135 BGB).

Durch Mitteilung der Verordnung bzw. der davon betroffenen Grundstücke durch die Bezirke an das Grundbuchamt wird eine Grundbuchsperre bewirkt - danach darf eine Rechtsänderung durch das Grundbuchamt nur noch eingetragen werden, wenn eine entsprechende Genehmigung des Bezirks vorliegt (§ 172 Abs. 1 Satz 6 i. V. mit § 22 Abs. 6 BauGB).

Für die Erteilung einer Genehmigung zur Umwandlung ist gemäß § 173 BauGB i. V. mit § 1 AGBauGB das Bezirksamt zuständig - die Erteilung einer Genehmigung für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden in sozialen Erhaltungsgebieten, die ganz



oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, steht nur in atypischen Sonderfällen im Ermessen des Bezirksamts.

Das Bezirksamt hat zu prüfen, ob die Umwandlung die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Einzelfall gefährdet; liegt einer der Tatbestände des § 172 Abs. 4 Satz 2, 2. Alternative oder Satz 3 Nr. 2 bis 6 BauGB vor, ist die Genehmigung zu erteilen - hervorzuheben ist ein Genehmigungsanspruch in dem Fall, dass sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von 7 Jahren nur an die Mieter zu veräußern.

Nach Umwandlung kann der neue Eigentümer Eigenbedarf erst nach Ablauf von 3 Jahren seit dem Ankauf der Wohnung geltend machen (Kündigungs-Sperrfrist gemäß § 577a BGB) - die allgemeine Kündigungssperrfrist von 3 Jahren beginnt erst zu laufen, wenn der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

Je nachdem, wie hoch der Wohnungsnotstand in einzelnen Gemeinden ist, kann sich diese Kündigungsfrist in speziell von den Landesregierungen ausgewiesenen Rechtsverordnungen auf 5 bis 10 Jahre gemäß § 577a Abs. 2 BGB verlängern, wobei zusätzliche Restriktionen zu beachten sind - im Land Berlin ist die Frist gemäß Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13.08.2013 (GVBl. S. 488) seit dem 01.10.2013 in allen Stadtbezirken einheitlich auf 10 Jahre festgesetzt worden.

Das Grundstück befindet sich außerdem entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Miliuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Das Grundstück liegt außerdem auch im Geltungsbereich des noch nicht festgesetzten Landschaftsplans „V-L-4 Petersburger Straße“ (ABI. S. 5158).

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2024 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles - ebenso befinden sich auch in der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. im unmittelbaren Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks keine Baudenkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Öffentlicher Raum) wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Auerstraße“ und „Richard-Sorge-Straße“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlagen (Straßen) erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) sind die Straßen erstmalig endgültig hergestellt - für den jeweils hier betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.



Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für die hier betroffenen Grundstücke auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Öffentlicher Raum) nicht beigebracht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht abzutreten ist.

Gemäß vorliegender Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Angaben über evtl. vorliegende begünstigende Baulisten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) auf diesseitige Anforderung nicht gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nach Sachlage nicht geführt wird.

Zu j)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht.

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Berlin-Charlottenburg, den 25. März 2025

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

